

UCHWAŁA NR 0150/XLVIII/900/06

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie przyjęcia „Strategii mieszkaniowej miasta Tychy na lata 2006-2013”

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Przyjmuje się „Strategię mieszkaniową miasta Tychy na lata 2006-2013”- stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Tychy

dr Michał Gramatyka

Rada Miasta Tychy

STRATEGIA MIESZKANIOWA MIASTA TYCHY NA LATA 2006 - 2013



STRATEGIA MIESZKANIOWA MIASTA TYCHY NA LATA 2006 - 2013

Strategia została opracowana przez Zespół pod kierunkiem Prezydenta Miasta Tychy Andrzeja Dziubę w składzie:

1. Elżbieta Kania
2. Teresa Pajor
3. Ryszard Krzeszowiak
4. Hanna Skoczylas
5. Anna Poloczek
6. Jan Gamrat
7. Alicja Kulka
8. Bożena Nowak
9. Liliana Bielas - Kostyra

Opracowanie tekstu:

Opracowanie graficzne map i kart ofertowych:

Projekt graficzny:

Druk:

Wydział Geodezji

Pracownia Planowania Przestrzennego i Architektury

Pracownia Reklamowo-Promocyjna „Kolart”

Pracownia Reklamowo-Promocyjna „Kolart”

Wydawca:

Urząd Miasta Tychy

43-100 Tychy, Al. Niepodległości 49

I. Wstęp

1. Zarys ogólny

Strategia mieszkaniowa dla miasta Tychy to plan działania określający nie tylko założenia i politykę, jaka ma być realizowana, aby te założenia osiągnąć, lecz także środki, czas, w którym są one potrzebne oraz podmioty odpowiedzialne za realizację określonych programów czy przedsięwzięć.

Ponieważ sytuacja w sektorze mieszkaniowym ulega ciągłym zmianom, może pojawić się konieczność zaspokojenia nieprzewidzianych potrzeb. Strategia mieszkaniowa winna mieć charakter dynamiczny, uwzględniający sposoby kontroli skuteczności i efektywności jej realizacji.

Art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) stanowi, iż „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”, co oznacza, iż w sferze mieszkalnictwa gmina jest odpowiedzialna za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, co jest zapisane m.in. w ustawie o samorządzie gminnym, w katalogu zadań własnych.

Praktyczna realizacja w/w. zadania sprowadza się do stwarzania przez gminę warunków dla rozwoju mechanizmów stymulujących pozytywne zmiany we wszystkich sektorach bardzo złożonej sfery mieszkalnictwa. Tworzenie takich warunków wymaga opracowania przez gminę strategii mieszkaniowej oraz konsekwentnej realizacji przyjętych w niej rozwiązań. W polskich warunkach, w których ponad czterdziestoletni system scentralizowanej gospodarki mieszkaniowej oderwanej od realiów ekonomicznych spowodował poważne zaniedbania, tylko kompleksowa próba ich naprawienia połączona z konsekwentną realizacją przyniesie pozytywne efekty w określonej perspektywie czasowej.

2. Podmioty rozwoju mieszkalnictwa

Pozytywne zmiany w mieszkalnictwie wymagają czasu, który w realiach funkcjonowania gmin należy odmierzać latami budżetowymi.

Lokalna strategia mieszkaniowa powinna przede wszystkim określić potrzeby mieszkaniowe, ich wielkość, rodzaj charakterystykę i uwarunkowania. Potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności mają znamiona potrzeb hierarchicznych, których podstawowe poziomy to:

- mieszkania dla osób bezdomnych, których potrzeby mogą być realizowane przez umieszczenie w domach opieki społecznej, schroniskach dla bezdomnych lub przez wynajem mieszkań socjalnych (są to zadania z zakresu pomocy społecznej),
- mieszkania dla osób, które chwilowo znalazły się w niedostatku (np. na skutek utraty pracy), a których potrzeby mogą być realizowane poprzez wynajem mieszkań socjalnych lub komunalnych (lokale takie są wynajmowane na czas określony, związany z okresem niedostatku, a ich wyposażenie techniczne może być podstawowe),
- mieszkania dla osób, których dochody nie pozwalają na płaćcenie rynkowych czynszów, a których potrzeby mogą być realizowane przez wynajem mieszkań o czynszu regulowanym, ustalonym nie na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania budynków, ale w zależności od walorów miejsca zamieszkania,
- mieszkania dla osób, których dochody są wystarczające do wynajmowania mieszkań o czynszu, pokrywającym pełny koszt utrzymania budynków, ale równocześnie są zbyt małe, aby osoby te mogły płaćcić czynsz wolny, którego składnikiem jest również zysk właściciela (dla tej grupy mogą być odpowiednie mieszkania w Towarzystwach Budownictwa Społecznego oraz lokatorskie mieszkania spółdzielcze),
- mieszkania dla osób, których dochody są wystarczające do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, wystarczają na zapłaćtę czynszu wolnego lub na zakup mieszkania albo wybudowanie domu.

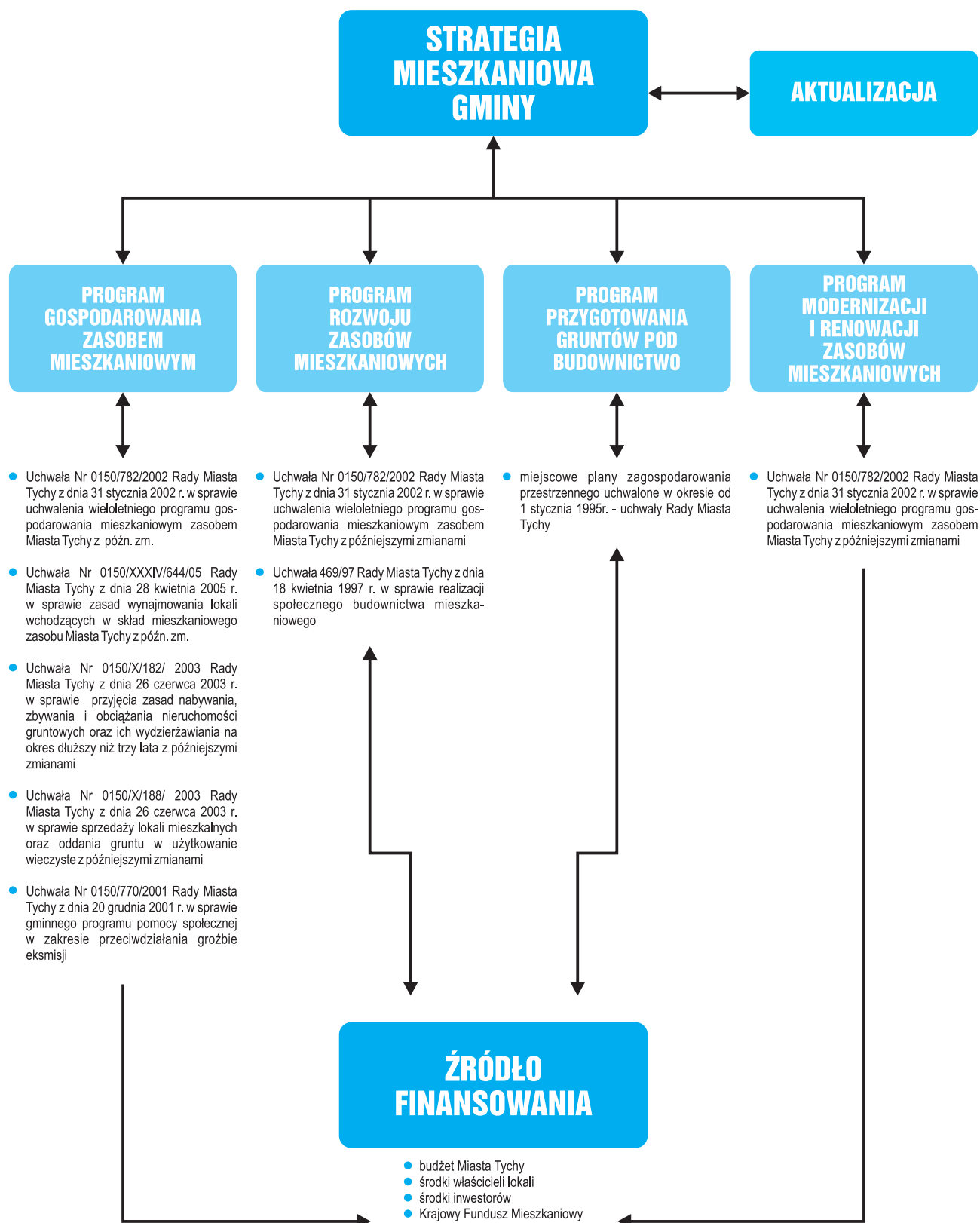
Jednym z istotniejszych elementów składowych lokalnych rozwiązań systemowych obok ogólnej strategii mieszkaniowej gminy jest program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, obejmujący budynki będące w 100% własnością gminną oraz wspólnot mieszkaniowych. W ramach tego programu podstawowe znaczenie ma określenie zdrowych ekonomicznie i odpowiednich dla warunków lokalnych zasad zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Dokonanie reformy systemu sprawowania gospodarki mieszkaniowej w połączeniu z innymi elementami polityki mieszkaniowej, obejmującymi m.in., rozwój zasobów mieszkaniowych, urealnienie opłat za usługi mieszkaniowe i komunalne, rozwój inwestycji infrastrukturalnych, powszechniejsze dostosowywanie warunków mieszkaniowych do możliwości finansowych, ma również istotny wpływ na lokalną sferę gospodarczą i społeczną.

Ze społecznego punktu widzenia należy podkreślić fakt, iż mieszkanie stanowi podstawowe dobro, dające człowiekowi poczucie bezpieczeństwa biologicznego, ekonomicznego i właśnie społecznego. Brak zaspokojenia w/w potrzeb prowadzi w konsekwencji do społecznego niezadowolenia, którego odbiorcami w pierwszej fazie są przedstawiciele lokalnej władzy samorządowej. Rozwiązywanie lokalnych problemów mieszkaniowych, oprócz zaangażowania samorządu terytorialnego wymaga również właściwej polityki mieszkaniowej państwa. Prawidłowym jest, by w ramach prawa ogólnie obowiązującego i wspomagającego obywateli w dążeniu do zaspokajania swych potrzeb mieszkaniowych, tworzone były rozwiązania uwzględniające lokalne warunki i potrzeby.

Dla właściwego określenia roli Strategii Mieszkaniowej Gminy i programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, niezbędnym jest zaprezentowanie schematu kompleksowej polityki mieszkaniowej. Pozwala on na właściwe określenie znaczenia poszczególnych programów merytorycznych oraz uświadamia fakt, że dobrze zorganizowany system gospodarowania zasobem gminy, jakkolwiek niezwykle istotny, jest jednym z wielu zadań realizacyjnych.

Kompleksowa polityka mieszkaniowa obejmuje cztery podstawowe programy związane z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi, ich rozwojem, przygotowaniem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz z kompleksową modernizacją i renowacją zasobów już istniejących. Punktem wyjścia dla ich określenia i realizacji jest analiza stanu faktycznego czyli poznanie lokalnych warunków. Realizacja każdego programu wymaga zapewnienia źródeł finansowania, dlatego też w polityce mieszkaniowej zagadnienie finansowania powinno zostać odrębnie potraktowane.

Schemat budowy strategii mieszkaniowej gminy¹¹¹¹ Źródło: opracowanie własne

Polityka mieszkaniowa państwa
zestawienie podstawowych, obowiązujących aktów prawnych²¹

1. Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym
(j. t. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(j. t. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004r. z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali
(j. t. Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.)
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego
(j. t. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.)
5. Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
(j. t. Dz. U. Nr 98 poz. 1070 z 2000 r. z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe
(j. t. Dz. U. Nr 119, poz. 567 z 1994 r.)
7. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze
(j. t. Dz. U. Nr 188 poz. 1848 z 2003 r. z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
(j. t. Dz. U. Nr 119., poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.)
9. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane
(j. t. Dz. U. Nr 207, poz. 2016 z 2003 r.)
10. Ustawa z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych
(j. t. Dz. U. Nr 121, poz. 1266 z 2004 r. późn. zm.)
11. Ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
12. Ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych
(Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.)
13. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa
(Dz. U. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.)
14. Ustawa z dnia 18.12.1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych
(Dz. U. Nr 162, poz. 1121 z późn. zm.)

²¹ stan prawny na dzień 30 kwietnia 2006 r.

II. Analiza stanu faktycznego

1. Efekty realizacji „Strategii i Polityki mieszkaniowej Miasta Tychy na lata 2000 - 2004 z prognozą na lata 2010”

W dniu 14 grudnia 2000 roku uchwałą nr 0150/553/2000 Rady Miasta Tychy przyjęto dokument pod nazwą „Strategia i polityka mieszkaniowa miasta Tychy na lata 2000-2004 z prognozą na rok 2010” z misją ujętą jako: „Dążenie do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jako ukierunkowanego procesu na wzrost jakości życia mieszkańców miasta poprzez stworzenie właściwych warunków zamieszkania dla różnych grup i potrzeb społecznych”, która była sukcesywnie i z powodzeniem realizowana przez Miasto.

Realizowana strategia wskazywała władzom miasta kierunek działań związany ze stworzeniem takich warunków zamieszkania, które gwarantują mieszkańcom wysoki poziom bezpieczeństwa socjalnego i publicznego z przyjętą wizją sformułowaną jako cyt. „Tworzenie warunków dla dynamicznego i harmonijnego rozwoju gospodarczego miasta poprzez zorganizowane budownictwo mieszkaniowe w celu otwarcia szans i perspektyw dla ludzi młodych”.

„Strategia i polityka mieszkaniowa Miasta Tychy na lata 2000-2004 z prognozą na rok 2010” obowiązywała do roku 2004. Do wymiernych efektów realizacji należy zaliczyć oddanie do użytku w okresie od 1997- 2005:

- 112 domów jednorodzinnych na osiedlu „Z-1”,
- 11 mieszkań typu „rezydencjonalne”, wybudowanych ze środków właścicieli mieszkań,
- 380 mieszkań gminnych wybudowanych w ramach programu rządowego przy udziale gminy - TBS,
- 346 mieszkań wybudowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „LOKUM”, TBS „MAGNOLIA” i Spółdzielnię Mieszkaniową „WERONIKA”.

Zgodnie z założeniami realizowanej wcześniej strategii oraz wyszczególnionymi działaniami, ujętymi w 6 „Kartach Przedsięwzięć”, nastąpił rozwój budownictwa gminnego realizowany przez Tyskie TBS jako spółkę gminną, jak i przez inne podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe na terenie Miasta Tychy (m.in. TBS z udziałem kapitału prywatnego, spółdzielnie mieszkaniowe i osoby prywatne). W ramach założeń strategii udostępniono grunty pod budownictwo mieszkaniowe poprzez sprzedaż działek stanowiących własność Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Natomiast w ramach własnych działań gminy podejmowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zasób gminy powiększony został o 101 lokali mieszkalnych, w tym w ramach programu pilotażowego przyjętego przez Sejm ustawą z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, powstało w obiekcie byłego Internatu „Browarnika” 68 lokali socjalnych (Dz.U. 145 z 25 czerwca 2004 r. poz. 1533 z późniejszymi zmianami).

Sukcesywnie realizowano również program termomodernizacji budynków przyjęty uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/782/2002 z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy (będący kontynuacją programu z 1996 r.), proponując pomoc finansową dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto Tychy posiada swoje udziały celem poprawy stanu technicznego nieruchomości.

Przez cały okres obowiązywania strategii mieszkaniowej wspólnie z Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych przygotowywano proces adaptacji wysokich strychów na pełnostandardowe lokale mieszkalne, którego efektami jest 129 zezwoleń na adaptację powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, wydanych w okresie od 2000-2004 roku w celu pozyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub powiększenia już istniejącego lokalu.

Ponadto w latach 2000-2006 wydano 1024 pozwoleń na użytkowanie budynków mieszkalnych w tym:

- 949 na budynki jednorodzinne,
- 69 na budynki wielorodzinne,
- 6 na budynki zamieszkania zbiorowego, co przedstawia poniższe zestawienie:

⁵⁷ Dane z opracowania przygotowanego dla Komisji Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego w kwietniu 2004 r.

Tabela nr 1*Pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych⁴¹*

Wyszczególnienie Rok	Budynki mieszkalne wielorodzinne	Budynki mieszkalne jednorodzinne	Budynki zbiorowego zamieszkania
2000	---	63	---
2001	18	139	---
2002	10	138	---
2003	6	228	---
2004	19	173	2
2005	12	186	4
do 31 marca 2006 r.	4	22	---
Ogółem	69	949	6

Zobrazowaniem „ruchu budowlanego” w okresie od 1 stycznia do 30 września 2005 r. są również decyzje administracyjne wydane w oparciu o ustawy: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawo budowlane, kiedy wydano:

- 288 decyzji dotyczących budynków w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej,
- 214 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej (6 lokalizacji: ul. Jordana, ul. Skalna, ul. Żorska, ul. Barona, ul. Bohaterów Warszawy, ul. Kopernika),
- 22 mieszkania - adaptacja powierzchni niemieszkalnych na samodzielne lokale mieszkalne lub powiększenie już istniejących lokali mieszkalnych.

W tym samym okresie wydano 35 pozwoleń na budowę w wyniku, których powstało 55 budynków ze 149 lokalami o łącznej powierzchni 16038 m² oraz 15 pozwoleń dotyczących przebudowy powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

Pomimo osiągniętych efektów mieszkaniowych liczba osób oczekujących na własny lokal mieszkalny zarówno w ramach lokali komunalnych, którymi dysponuje Miasto Tychy, jak i powstałych w wyniku działalności Towarzystw Budownictwa Społecznego stale rośnie, co świadczy o zbyt małej podaży lokali mieszkalnych i powoduje konieczność podjęcia przez władze miasta dalszych działań strategicznych, których efektem końcowym będzie powstanie nowych lokali mieszkalnych w różnych strukturach własnościowych.

2. Potrzeby mieszkaniowe Miasta Tychy

2.1 Struktura zasobów mieszkaniowych w gminie

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005r. w Tychach znajduje się 46140 mieszkań, w tym 6992 mieszkania komunalne, 22646 mieszkań spółdzielczych, 7280 mieszkań prywatnych w budynkach wielorodzinnych, 6065 mieszkań prywatnych w budynkach jednorodzinnych, 2777 mieszkań zakładowych i 380 mieszkań z zasobów Tyskie TBS.

⁴¹ Opracowanie własne w oparciu o dane Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Wydziału Architektury Urzędu Miasta Tychy

Tabela nr 2Warunki mieszkaniowe^{s1} (wg stanu na dzień 31.12.2004 r.)

Wyszczególnienie	Przeciętna powierzchnia mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ² na 1 osobę	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna liczba osób na 1 izbę
Tychy	59,30	20,65	2,90	0,83
Średnia w miastach	61,30	22,20	2,76	0,79
Średnia krajowa	69,00	22,90	3,01	0,82

Niezależnie od metod zestawienia wyników można stwierdzić, że problem mieszkaniowy Tychów nie różni się znacząco od sytuacji mieszkaniowej kraju i regionu. Na osobę w Tychach wypada więcej niż jedna izba. Średnio w mieszkaniu zamieszkują ~ 3 osoby.

W 2005 roku miasto Tychy było właścicielem lub współwłaścicielem 355 budynków mieszkalnych, w których znajdowało się 12 051 mieszkań, w tym 5 472 to mieszkania własnościowe. Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wynosiła 550 389 m², w tym powierzchnia mieszkań własnościowych 260 045 m². W 2005 roku miasto Tychy było również właścicielem 566 lokali użytkowych.

Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Tychy, dane dotyczące gospodarki lokalowej oraz sprzedaży lokali w mieście przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela nr 3Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Tychy w latach 2003-2005 administrowane przez MZBM^{s1}

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2003	Stan na 31.12.2004	Stan na 31.12.2005
Liczba budynków (w szt.)	342	343	355
Liczba mieszkań ogółem w tym mieszkań własnościowych (w szt.)	11 987 4 586	11 986 5 053	12 051 5 427
Liczba izb	32 763	32 734	32 912
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m ²) w tym mieszkań własnościowych (w m ²)	543 653,46 217 598,17	544 090,55 240 377,89	550 389 260 045
Ilość osób zamieszkujących ogółem	30 296	30 166	30 330
Liczba lokali użytkowych (w szt.)	558	554	566
Powierzchnia lokali użytkowych (w m ²)	57 661,67	65 677,92	82 917
Przeznaczenie lokali użytkowych (w szt.)			
- handel	194	192	169
- gastronomia	2	4	5
- hurtownie	38	38	2
- magazyny	234	230	48
- usługi	89	89	229
- biura	1	1	113
Zaległości czynszowe ogółem (w zł)	8 218 206,62	9 197 162,19	9 501 203
w tym:			
- lokale użytkowe (w zł)	1 425 096,43	1 648 877,28	1 282 369
- lokale mieszkalne (w zł)	6 793 106,19	7 548 284,91	8 218 834
Zieleń (w m ²)	477 047,00	487 375,00	501 285,00
Inne urządzenia:			
- garaże (w szt.)	89	90	187
(w m ²)	795,60	859,58	1 370,58
- miejsca parkingowe (w szt.)	348	348	432
(w m ²)	4 582,12	4 582,12	6 960
- place zabaw (w szt.)	65	65	66
(w m ²)	9 094,04	9 094,04	9 244

^{s1} Źródło: Rocznik statystyczny 2005^{s1} Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach

Tabela nr 4*Gospodarka lokalowa w Tychach w latach 2003-2005⁷⁾*

Wyszczególnienie	2003	2004	2005
Liczba wniosków złożonych o przydział lokalu mieszkalnego	282	294	229
Liczba wyroków eksmisyjnych	65	95	136
- liczba wyroków wykonanych	11	14	24
- liczba wyroków oczekujących na wykonanie	54	81	112
Liczba zgłoszonych mieszkań do zasiedlenia	122	131	102
Liczba wydanych decyzji na mieszkania	122	131	102
- docelowe	61	63	43
- socjalne	35	42	34
- w wyniku zamiany z dysponentem	26	26	25
- w wyniku zamiany z kontrahentem	49	39	50
Liczba osób oczekujących na przydział	80	163	340
- mieszkania docelowego	23	62	197
- mieszkania socjalnego	57	101	143
Liczba wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego	9 960	9 725	9 366
Liczba decyzji o przyznanie dodatku mieszkaniowego	9 825	9 591	9 265
- pozytywnie	9 423	9 170	8 622
- negatywnie	402	421	603
Kwota przyznanych dodatków mieszkaniowych (zł)	9 522 186,26	9 421 293,07	8 746 067,19

Tabela nr 5*Sprzedaż lokali w mieście Tychy w latach 2003-2005⁸⁾*

Wyszczególnienie	2003	2004	2005
Liczba złożonych wniosków o sprzedaż:			
- lokali mieszkalnych	640	685	170
- lokali użytkowych*	9	3	9
Liczba sprzedanych:			
- lokali mieszkalnych	190	534	357
- lokali użytkowych**	4	6	2
Wpływy ze sprzedaży:			
- lokali mieszkalnych	2 302 853,46 zł.	3 685 315,52 zł.	3 053 140,87 zł
- lokali użytkowych***	4 742 003,55 zł.	1 884 367,45 zł.	181 774,00 zł

* wnioski dotyczą lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wielolokalowych, sprzedaż w drodze bezprzetargowej

** sprzedane lokale w budynkach wielolokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy

*** wpływy ze sprzedaży lokali na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej oraz w drodze przetargu, tj. hotel, przychodnie, garaże, sklepy

Pomimo osiągniętych efektów mieszkaniowych, będących wynikiem realizacji przyjętej na lata 2000-2004 Strategii i polityki mieszkaniowej miasta Tychy, liczba osób oczekujących na pozyskanie własnego samodzielnego lokalu stale rośnie.

Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich osób oczekujących, zarówno tych, którzy nigdy jeszcze nie mieli swojego lokalu mieszkalnego, jak i tych, którzy lokal utracili w związku z orzeczoną eksmisią należałoby wybudować około 4000 mieszkań.

⁷⁾ Źródło: Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Tychy⁸⁾ Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy

Tabela nr 6*Liczba wniosków o przydział lokali mieszkalnych złożonych od 2000 do 31 marca 2006⁸¹⁾*

Wyszczególnienie	Ogółem
Złożone w Wydziale Gospodarki Lokalowej	1886
Liczba przydzielonych lokali mieszkalnych	763
Złożone w Tyskim TBS	1109
Liczba przydzielonych lokali mieszkalnych	263

Analizując popyt na lokale mieszkalne na terenie miasta należy mieć na uwadze, że oprócz osób ubiegających się o lokale komunalne w gminie, a także w Tyskim TBS, jest również pewna liczba osób oczekujących na realizację przydziału lokali w spółdzielniach mieszkaniowych i zainteresowanych kupnem lokali u deweloperów, których liczbę szacuje się na ok. 1300 osób.

2.2 Zapotrzebowanie na lokale socjalne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (jako kontynuacja wcześniej obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych) przewiduje możliwość eksmisji z zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku m.in. braku wnoszonych opłat czynszowych. Ustawa nakłada na gminy - pod groźbą wypłaty odszkodowań na rzecz wierzyciela - obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego każdej osobie, w stosunku, do której Sąd orzekając eksmisję, przyznał prawo do takiego lokalu.

Grupę osób uprawnionych do otrzymania prawa najmu lokalu socjalnego precyzuje art. 14 ustawy. Zapisy ustawy dopuszczają możliwość orzeczenia przez Sąd eksmisji na tzw. „bruk”. Zapis ten w chwili obecnej z uwagi na wprowadzone do Kodeksu postępowania cywilnego zmiany, jest praktycznie „martwy”.

5 lutego 2005r. zaczęła obowiązywać (uchwalona przez Sejm 2 lipca 2004r.) zmiana do Kodeksu postępowania cywilnego, dotycząca sposobu prowadzenia eksmisji wprowadzająca zapis, zgodnie, z którym komornik przystępując do wykonania eksmisji w przypadku, gdy Sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego osobie zobowiązanej (dotychczasowej „eksmisji na bruk”) może ją wykonać tylko w przypadku, jeżeli wierzyciel, dłużnik lub w ostateczności gmina wskaże dla jej wykonania pomieszczenie tymczasowe.

Zarówno ustawa, jak i Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005r. (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 17 poz. 155) określają szczegółowo, jakie warunki powinno spełniać pomieszczenie tymczasowe. Zmiany tych przepisów doprowadziły do sytuacji, iż wykonanie eksmisji na tzw. „bruk” nawet w stosunku do osób znęcających się nad rodziną stało się niemożliwe. Jak do tej pory przepis nie nakłada na gminę obowiązku wypłaty odszkodowania, gdy nie wskaże pomieszczeń tymczasowych. Niemniej jednak pozostaje do rozwiązania problem wyroków eksmisyjnych i to nie tylko z lokali komunalnych, gdzie Sąd orzekł eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, lecz również z lokali spółdzielczych i zakładowych, gdyż wszystkie osoby, które utraciły lokal są zainteresowane pozyskaniem nowego lokalu mieszkalnego.

Zestawienie potrzeb mieszkaniowych dla realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych i bez orzeczonych lokali socjalnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7*Realizacja wyroków eksmisyjnych⁸²⁾*

Wyszczególnienie	Do roku 2000	Od roku 2001 do 31.03.2006
Liczba orzeczonych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokali socjalnych	~ 67	~ 500
Liczba zrealizowanych wyroków eksmisyjnych	~ 40	~ 182
Liczba orzeczonych wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego	~ 430 ⁸³⁾	

⁸¹⁾ opracowanie własne⁸²⁾ opracowanie własne⁸³⁾ wyroki orzeczone od wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych

Aktualna analiza potrzeb mieszkaniowych wskazuje na brak na dzień dzisiejszy ok. 4000 lokali mieszkalnych i jest wystarczającym powodem do podjęcia przez gminę kolejnych działań zmierzających do określenia założeń nowej Strategii Mieszkaniowej.

Polityka mieszkaniowa Miasta Tychy określona i zamknięta została w jasne i precyzyjne akty prawne dające możliwości tworzenia kolejnych, nowych form ułatwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta. Działanie władz miasta to szeroko pojęta pomoc rodzinom najuboższym poprzez obowiązujący program przeciwdziałania groźbie eksmisji, przyjęty uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/770/2001 z dnia 20 grudnia 2001 r.

Stworzone warunki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych umożliwiają uruchomienie nowych działań i programów mieszkaniowych, pomoc w utrzymaniu dotychczas zajmowanych lokali i poprawę warunków poprzez stworzenie jasnych podstaw prawnych i pomocy w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi i dysponentami lokali.

Działające programy pomocowe w ramach działań podejmowanych przez władze gminy nie mogą być jednakże jedynymi, które umożliwią rozwiązanie skomplikowanego problemu eksmisyjnego.

3. Diagnoza strategiczna w obszarze mieszkalnictwa

3.1 Struktura demograficzna i społeczna

Zagadnienia demograficzne w Tychach są bardzo istotną przesłanką formułowania strategii mieszkaniowej miasta. Zarówno diagnoza stanu istniejącego, jak i prognoza demograficzna dostarczają informacji o rozwoju ludnościowym miasta, a plany rozwoju powinny dążyć do zrównoważenia potrzeb, wynikających ze zmian w strukturze demograficznej z potrzebą usług i obsługą miasta.

Sytuacja demograficzna Tychów wpływa na strategię mieszkaniową, jak również implikuje „podział” zasobów pracy:

- w Tychach jako całości wykazuje się tendencje do uspokojenia procesów ludnościowych. Głębokie zróżnicowanie wewnętrznej struktury demograficznej sprawia jednak, że nie należy spodziewać się szybkiej stabilizacji sytuacji demograficznej i związanych z nią problemów społecznych,
- specyficzne dla Tychów „fale demograficzne”, czyli stosunkowo duże grupy ludności w podobnym wieku, zamieszkujące określone rejony miasta jeszcze przez wiele lat będą wywierać duży wpływ na jego życie i rozwój, będąc źródłem okresowych wahań zapotrzebowania na mieszkania, usługi oświaty, zdrowia i pomocy społecznej, a także na miejsca pracy,
- struktura demograficzna Tychów jest źródłem szans rozwojowych miasta, jednak warunkiem ich wykorzystania jest pobudzenie aktywności środowisk lokalnych i stymulowanie współpracy na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego. W przeciwnym wypadku młodzież z wyżu demograficznego w południowej części miasta powiększy grono bezrobotnych,
- w najbliższych latach nastąpi dalszy przyrost liczby osób w wieku starszym (szczególnie w centralnej części miasta) i w związku z tym, konieczne jest przygotowanie usług miejskich przeznaczonych dla tej grupy.

Liczba stałych mieszkańców miasta Tychy według stanu na 2004 rok wynosi 131 854 osób (w tym 67 681 to kobiety). Niekorzystnym zjawiskiem, jak wspomniano wyżej, jest starzenie się społeczeństwa. W ostatnich latach w ruchu naturalnym ludności widoczne są tendencje malejącej liczby urodzeń. Wskaźnik przyrostu naturalnego ludności liczony na 1000 mieszkańców w 2004 roku wynosił 1,8.

Ogólną liczbę ludności w Tychach i jej strukturę przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela nr 8

Ludność w Tychach w latach 2003 - 2004¹²¹⁾

Wyszczególnienie	2003 rok	2004 rok
Ogółem	132 151	131 854
w tym:		
- kobiety	67 774	67 681
- mężczyźni	64 377	64 173

¹²¹⁾ Źródło: opracowanie „Tychy w liczbach”

Tabela nr 9*Ludność miasta Tychy według wieku i płci w 2004 roku¹³³⁾*

Wiek	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
Ogółem	131 854	67 681	64 173
0 - 2	3 446	1 696	1 750
3 - 6	4 259	2 094	2 165
7 - 12	7 339	3 544	3 795
13 - 15	5 064	2 552	2 512
16 - 18	5 929	2 930	2 999
19 - 24	15 363	7 439	7 924
25 - 29	12 435	5 998	6 437
30 - 39	15 344	7 538	7 806
40 - 49	22 489	11 906	10 583
50 - 59	20 552	10 439	10 113
60 - 64	5 262	2 859	2 403
65 i więcej	14 0365	8 579	5 486

Tabela nr 10*Ludność według wieku produkcyjnego i płci w 2004 roku¹⁴⁴⁾*

Wyszczególnienie	2004 rok
Ogółem w wieku przedprodukcyjnym	23 932
w tym:	
- kobiety	11 783
- mężczyźni	12 149
Ogółem w wieku produkcyjnym	90 691
w tym:	
- kobiety	44 353
- mężczyźni	46 338
Ogółem w wieku poprodukcyjnym	16 924
w tym:	
- kobiety	11 438
- mężczyźni	5 486

3.2. Prognozy demograficzne

Dla określenia potrzeb mieszkaniowych przyjmuje się prognozy demograficzne, a więc przewidywane zmiany liczby ludności, limitujące liczebność gospodarstw domowych. Przytoczone w niniejszym opracowaniu dane, dotyczące prognoz demograficznych opracowano na podstawie prognoz demograficznych GUS. Prognozy liczby ludności oparto na analizie podstawowych zjawisk i procesów demograficznych (do 1998 r.), badaniu tendencji rozwojowych, symulacji i projekcji oraz wykorzystaniu opinii ekspertów.

GUS sformułował następujące założenia prognostyczne:

- zahamowanie spadkowego trendu urodzeń w związku z oczekiwanym wzrostem urodzin przez kobiety z wyżu demograficznego połowy lat 80,
- obniżenie dzietności kobiet, a następnie jej niewielki wzrost i stabilizacja na poziomie, który nie zapewnia reprodukcji prostej ludności,
- dalszy spadek umieralności obu płci i obserwowalny trend rosnący przeciętnego trwania życia. Zgodnie z prognozami nowym elementem obrazu demograficznego Polski jest coraz dłuższe trwanie życia. Tendencja ta wydaje się być ustabilizowana, ponieważ wzrost jest obserwowany od siedmiu lat. W tym czasie przeciętne trwanie życia mężczyzn wzrosło o prawie trzy lata, a kobiet o dwa lata. Podobną dynamiką wzrostu trwania życia charakteryzują się kraje najbardziej rozwinięte już począwszy od wczesnych lat siedemdziesiątych. Prognoza

¹³³⁾ Źródło: opracowanie „Województwo Śląskie 2005”

¹⁴⁴⁾ Źródło: opracowanie „Województwo Śląskie 2005”

przewiduje dalszy spadek umieralności, zwłaszcza w wieku średnim, jednak nie tak szybki, jak obserwowany w ostatnich latach. Zgodnie z prognozą, przeciętna długość życia wzrośnie w ciągu ćwierćwiecza u mężczyzn o 5 lat (do 74 lat), a u kobiet o 4 lata (do 81 lat),

- dodatnie niskie saldo migracji wewnętrznych, przy czym dla dalszych lat przewidziano stopniowy wzrost migracji międzywojewódzkich oraz między miastami a wsią,
- ujemne saldo migracji zagranicznych związane z przewagą emigracji nad imigracją, co wynika z dotychczasowych tendencji rozwojowych oraz ze zmian w strukturze wieku w poszczególnych grupach społeczno-ekonomicznych i sytuacji na rynku pracy. Dla dalszych lat przewidziano spadek ujemnego salda migracji zagranicznej związany z oczekiwanym wzrostem imigracji w wyniku przystąpienia Polski do Unii Europejskiej.

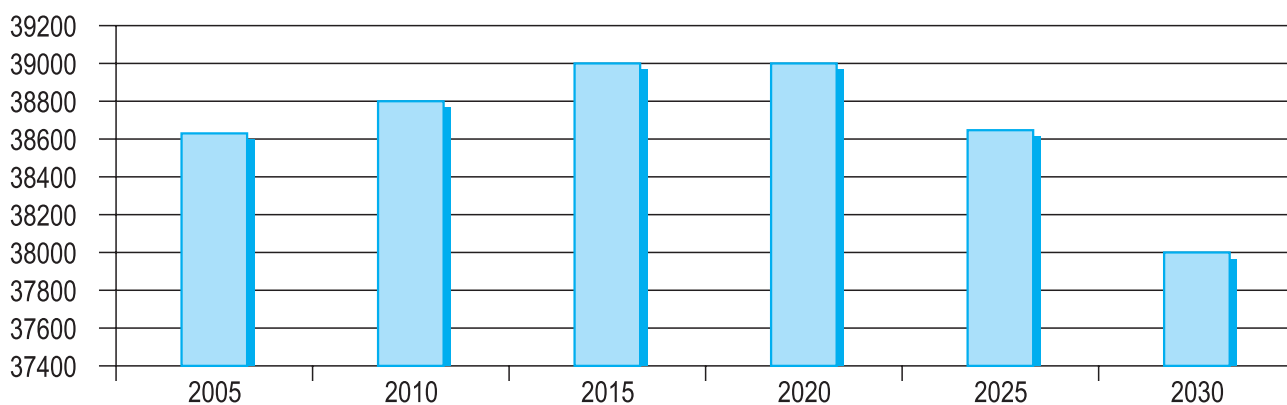
Poniższa tabela przedstawia prognozę demograficzną w wersji uproszczonej.

Tabela nr 11

Prognozowana liczba mieszkańców (w tys.) w latach 2005 - 2030^{1,2)}

Wyszczególnienie	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Polska	38 634	38 788	39 005	39 003	38 657	38 025
województwo śląskie	4 828	4 827	4 834	4 804	4 723	4 606
miasto Tychy	131,4	131,6	132,0	131,0	128,3	124,5
Gliwice	199,9	192,8	184,0	173,7	162,0	149,6
Rybnik	141,6	138,8	134,9	129,6	122,9	115,0
Zabrze	190,3	181,3	170,9	159,5	147,0	134,0
Sosnowiec	227,4	219,0	209,2	197,8	184,6	170,3
Jastrzębie Zdrój	95,3	92,0	88,9	84,3	79,0	73,1

Prognoza demograficzna dla Polski (w tys.) na lata 2005 - 2030



Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS

Jak wynika z prognozy demograficznej w całym rozpatrywanym okresie, liczba ludności Polski po tendencji wzrostu w latach 2015-2020, zacznie systematycznie maleć aż do osiągnięcia liczby niewiele ponad 38 mln osób. Oznacza to spadek w porównaniu do roku 2005 o ponad 600 tys. osób. W dalszej perspektywie można oczekiwać kontynuacji spadku liczby ludności oraz dalszego starzenia się społeczeństwa. Na półwiecze Polska będzie prawdopodobnie liczyć około 35 mln mieszkańców i w razie pomyślnej koniunktury gospodarczej będzie krajem o znaczącej imigracji.

^{1,2)} Źródło: dane GUS

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

Poniższa tabela przedstawia prognozę demograficzną ludności województwa śląskiego według płci i wieku, opracowaną przez GUS.

Tabela nr 12

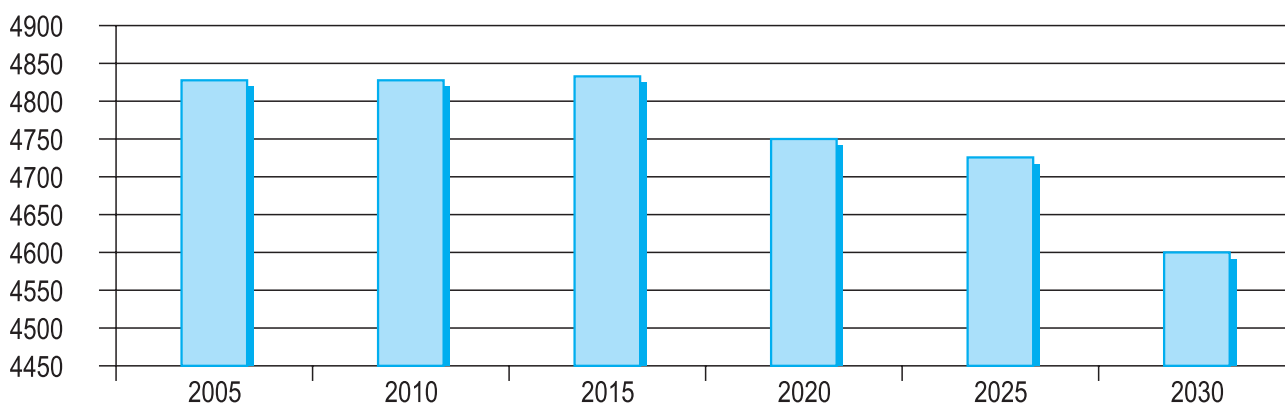
Prognozowana liczba mieszkańców województwa śląskiego (w tys.) w latach 2005 - 2030 z podziałem na grupy wiekowe ¹⁷⁾

LATA	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Grupy wiekowe						
OGÓŁEM	4 828	4 827	4 834	4 804	4 723	4 606
0- 4 lata	222	260	277	249	208	184
5- 9	221	223	261	278	250	209
10-14	271	219	221	259	276	248
15-19	343	267	216	218	255	273
20-24	415	343	268	216	218	255
25-29	401	420	347	273	220	221
30-34	349	401	421	349	275	221
35-39	310	345	398	418	346	273
40-44	336	304	339	392	412	341
45-49	406	327	297	332	384	404
50-54	395	392	317	288	324	375
55-59	318	377	376	305	278	313
60-64	219	296	353	354	288	264
65-69	215	197	269	324	326	267
70-74	171	183	170	236	285	289
75-79	124	134	146	137	193	236
80-84	74	85	93	102	97	141
85 lat i więcej	39	53	65	75	86	91
MĘŻCZYŹNI						
OGÓŁEM	2 341	2 339	2 342	2 327	2 287	2 229
0- 4 lata	114	134	142	128	107	94
5- 9	113	114	134	143	128	107
10-14	139	113	113	133	142	127
15-19	176	137	110	111	130	139
20-24	210	174	135	109	109	129
25-29	203	213	177	139	112	112
30-34	177	204	214	178	140	113
35-39	156	176	202	213	178	140
40-44	167	152	172	199	210	175
45-49	200	162	147	168	195	206
50-54	192	191	155	143	163	189
55-59	152	179	180	147	136	156
60-64	100	137	163	166	137	127
65-69	95	86	119	144	147	122
70-74	71	77	70	99	121	125
75-79	46	52	57	52	75	93
80-84	22	28	32	35	33	49
85 lat i więcej	10	14	18	21	24	24

¹⁷⁾ Źródło: dane GUS

KOBIECY						
OGÓŁEM	2 487	2 488	2 492	2 477	2 436	2 377
0- 4 lata	108	127	135	121	101	89
5- 9	107	109	127	135	122	102
10-14	132	106	108	126	134	121
15-19	167	131	106	107	125	133
20-24	206	169	133	107	108	126
25-29	198	207	170	134	108	109
30-34	172	198	207	170	135	108
35-39	155	170	196	205	169	133
40-44	169	152	167	193	202	166
45-49	206	165	149	164	190	199
50-54	204	201	162	146	161	186
55-59	166	198	196	157	142	157
60-64	119	159	190	188	152	137
65-69	119	111	150	180	179	144
70-74	100	107	100	136	164	164
75-79	79	83	90	85	118	143
80-84	52	57	61	67	64	92
85 lat i więcej	28	39	47	54	62	67

Prognoza demograficzna dla województwa śląskiego (w tys.) na lata 2005 - 2030 18)



Zmiany w dietności i trwaniu życia przyspieszą proces starzenia się społeczeństwa, to jest zwiększania się odsetka ludzi starszych i zmniejszania odsetka młodzieży. Obecnie liczba osób w wieku poniżej 18 lat jest prawie dwukrotnie wyższa niż liczba osób w wieku poprodukcyjnym. Około 2015 r. liczby te wyrównają się, a pod koniec ćwierćwiecza liczba ludzi starszych będzie przewyższać liczbę młodzieży.

W nadchodzących latach nastąpi przyrost ludności województwa do osiągnięcia wartości najwyższej w roku 2015, tj. ponad 4 800 tys. Od 2015 r. liczba ludności zacznie się zmniejszać i w rezultacie, w porównaniu do roku 2005 zmniejszy się o ponad 200 tys. osób. Prognoza demograficzna dla województwa jest porównywalna do ogólnych tendencji demograficznych dla Polski.

MIASTO TYCHY I POWIAT BIERUŃSKO - ŁĘDZIŃSKI

Zgodnie z długookresową prognozą opracowaną przez GUS, ludność miasta Tychy będzie maleć w nierównomiernym tempie. Podobnie jak w przypadku prognozy dla Polski i województwa, największa liczba mieszkańców zostanie osiągnięta w 2015 roku i wyniesie 132 000. Natomiast w perspektywie do roku 2030 wyniesie 124 474 mieszkańców, co jest liczbą

¹⁸⁾ Źródło: dane GUS

o ponad 7 000 mniejszą w porównaniu do roku 2005. W strukturze ludności nieznaczną przewagę w całym prognozowanym okresie stanowią kobiety.

Inaczej przedstawia się prognoza dla powiatu bieruńsko-lędzkiego. Zgodnie, z którą, ludność powiatu będzie systematycznie wzrastać do wartości największej w 2015 roku - 63 716 mieszkańców. Natomiast od 2015 roku zacznie minimalnie spadać do osiągnięcia w roku 2030 liczby 60 205 osób. W porównaniu do roku 2005 jest to liczba większa o 600 osób. Wzrost liczby ludności powiatu może być spowodowany migracją mieszkańców miasta Tychy do innych części powiatu bieruńsko-lędzkiego. W strukturze ludności zdecydowaną przewagę w całym prognozowanym okresie stanowią mężczyźni.

Poniższa tabela oraz wykres przedstawiają szczegółową prognozę demograficzną dla miasta Tychy i powiatu bieruńsko-lędzkiego w latach od 2005 do 2030 roku.

Prognoza demograficzna dla miasta Tychy (w tys.) na lata 2005 - 2030 ¹⁹⁾

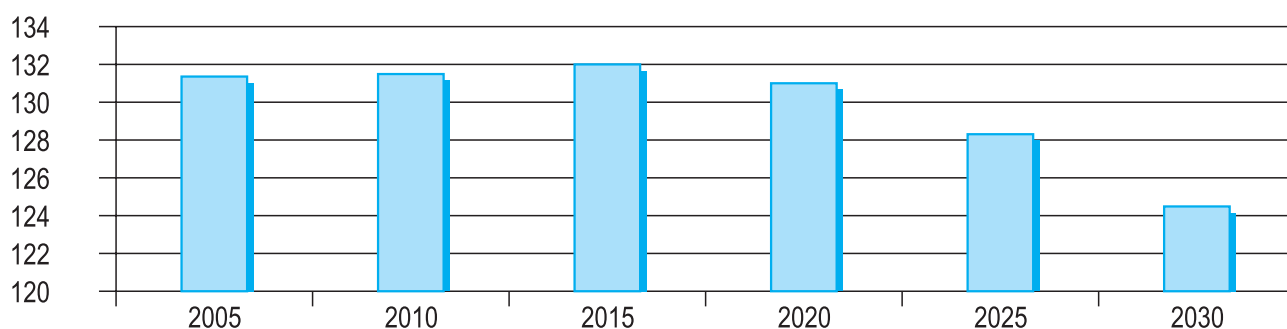


Tabela nr 13

Prognoza demograficzna dla miasta Tychy i powiatu bieruńsko-lędzkiego

WYSZCZEGÓLNIENIE	MIASTO TYCHY OGÓŁEM	POWIAT BIERUŃSKO- ŁĘDZIŃSKI OGÓŁEM	MIASTO TYCHY MĘŻCZYŹNI	POWIAT BIERUŃSKO- ŁĘDZIŃSKI MĘŻCZYŹNI	MIASTO TYCHY KOBIETY	POWIAT BIERUŃSKO- ŁĘDZIŃSKI KOBIETY
2004	131 586	59 608	63 661	29 849	67 925	29 759
2005	131 389	59 718	63 542	29 890	67 847	29 828
2006	131 325	59 868	63 485	29 927	67 840	29 941
2007	131 303	60 043	63 454	29 980	67 849	30 063
2008	131 383	60 205	63 481	30 027	67 902	30 178
2009	131 465	60 415	63 500	30 107	67 965	30 308
2010	131 626	60 638	63 572	30 210	68 054	30 428
2011	131 774	60 803	63 629	30 275	68 145	30 528
2012	131 883	60 987	63 673	30 348	68 210	30 639
2013	131 961	61 196	63 700	30 427	68 261	30 769
2014	132 014	61 344	63 722	30 494	68 292	30 850
2015	132 002	61 482	63 716	30 537	68 286	30 945
2016	131 944	61 569	63 661	30 559	68 283	31 010
2017	131 793	61 646	63 582	30 559	68 211	31 087
2018	131 595	61 707	63 479	30 574	68 116	31 133
2019	131 337	61 711	63 352	30 561	67 985	31 150
2020	131 002	61 732	63 175	30 552	67 827	31 180
2021	130 601	61 721	62 973	30 522	67 628	31 199
2022	130 116	61 662	62 729	30 489	67 387	31 173
2023	129 569	61 580	62 448	30 435	67 121	31 145
2024	128 948	61 472	62 131	30 374	66 817	31 098
2025	128 300	61 309	61 807	30 292	66 493	31 017
2026	127 602	61 132	61 454	30 184	66 148	30 948
2027	126 879	60 925	61 081	30 060	65 798	30 865
2028	126 114	60 696	60 701	29 924	65 413	30 772
2029	125 298	60 454	60 284	29 791	65 014	30 663
2030	124 474	60 205	59 867	29 658	64 607	30 547

¹⁹⁾ Źródło: dane GUS

3.3. Uwarunkowania gospodarcze

Strategia rozwoju miasta Tychy zakłada silną orientację na wzbogacanie struktury gospodarczej o nowe formy działalności (szczególnie w sferze usług). Do głównych sektorów zatrudnienia zalicza się nadal górnictwo oraz przemysł samochodowy (wraz z pokrewną działalnością gospodarczą). Aktualne kierunki kształcenia oraz potencjał innowacyjny miasta wskazują na wysoką zdolność ludności do kreowania przedsiębiorstw nowej generacji. Odnosić należy także zjawisko mobilizacji kapitału endogenicznego (rodzimego), który w pierwszym rzędzie zagospodarowuje majątek upadłych i likwidowanych przedsiębiorstw państwowych.

Kluczowe problemy w zakresie niedorozwoju bazy ekonomicznej miasta przedstawiają się następująco:

- niewykorzystany potencjał zasobów pracy,
- utrzymywanie się tendencji spadku ludności miasta (depopulacja),
- radykalny spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym,
- stała tendencja wzrostu liczby ludności w wieku produkcyjnym,
- starzenie się ludności (wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym),
- wzrost liczby pracujących,
- relatywnie stały (niski) poziom zatrudnialności (58% standardu europejskiego, 67% poziomu krajowego, 75% poziomu regionalnego).

ILUŚĆ GOSPODARSTW DOMOWYCH

Badania nad realizacją polityki mieszkaniowej są ściśle związane z zaspokojeniem potrzeb gospodarstw domowych.

Wyniki NSP z 2002 r. wykazały, że w województwie śląskim było 1778,0 tys. gospodarstw domowych, to jest o 102,6 tys. (6,1%) więcej niż w 1988 r. Stanowiły one 13,3% wszystkich gospodarstw domowych w kraju.

W poszczególnych powiatach liczba gospodarstw domowych zależna była od liczby ludności. Największą liczbę gospodarstw odnotowano w miastach na prawach powiatu: Katowice, Częstochowa, Sosnowiec oraz Gliwice, a z kolei najmniejszą w powiecie bieruńsko - lędzińskim, tj. 18,5 tys. (1,0%) oraz w następujących miastach na prawach powiatu: Żory i Świętochłowice. Poniższa tabela przedstawia liczbę i strukturę gospodarstw domowych w mieście Tychy.

Tabela nr 14

Gospodarstwa domowe w 2002 r.²¹⁾

WYSZCZEGÓLNIENIE	GOSPODARSTWA DOMOWE RAZEM	GOSPODARSTWA DOMOWE WEDŁUG LICZBY OSÓB					PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W GOSPODARSTWIE DOMOWYM
		1	2	3	4	5 i więcej	
	w tysiącach						
miasto Tychy	49,2	12,1	11,6	11,1	9,9	4,5	2,69

ZATRUDNIENIE I PŁACE NA TERENIE MIASTA TYCHY

Tabela poniżej przedstawia liczbę pracujących w mieście Tychy w porównaniu z województwem. Środkiem wzmacniania gospodarczej siły miasta Tychy może być rozwijanie instytucji okołobiznesowych tworzących miejskie środowisko przedsiębiorczości.

²¹⁾ Źródło: Narodowy Spis Powrzechny Ludności i Mieszkań (NSP), 2002 r.

Tabela nr 15Pracujący w 2004 roku²²⁾

POWIATY	PRACUJĄCY (STAN W DNIU 31 XII)					
	ogółem			w tym		
	w tys.	w odsetkach	na 1000 ludności	przemysł i budownictwo	usługi	
					rynkowe	nierynkowe
					w tysiącach	
woj. śląskie	1080,5	100,0	230	482,6	334,1	256,4
Tychy	36,8	3,4	280	18,8	11,6	6,3

BEZROBOCIE

Kluczowym problemem gospodarczym i społecznym w Polsce jest wysoki poziom bezrobocia z wyraźnie ukształtowaną tendencją wzrostu w ostatnich latach, które obrazuje stopa bezrobocia i liczba bezrobotnych.

W pierwszych latach transformacji (1991 - 1993) gwałtownie wzrosła stopa bezrobocia, osiągając poziom 16,4%. W latach 1994 - 1998 poziom bezrobocia systematycznie malał. Liczba bezrobotnych w ujęciu realnym spadła w 1998 r. poniżej 2 mln osób. Od tego roku ukształtowała się w Polsce wyraźna tendencja szybkiego wzrostu stopy bezrobocia: na koniec 1998 r. osiągnęła ona 10,4%, na koniec 2001 roku 17,5%, a w połowie 2002 roku 18,1%. Około 1/3 ogółu bezrobotnych to mieszkańcy wsi. Jednocześnie w krajach Unii Europejskiej mimo spowolnienia gospodarczego następuje systematyczny spadek bezrobocia. W 2001 roku średnia stopa bezrobocia w państwach UE wyniosła 7,6%.

Występujące w okresie transformacji tendencje zmian liczby bezrobotnych i stopy bezrobocia są w znacznej mierze rezultatem oddziaływania m.in. zmian podaży i popytu na pracę oraz stopnia niedostosowania ich struktury.

Tabela poniżej przedstawia liczbę bezrobotnych oraz stopę bezrobocia w województwie śląskim i powiatach województwa.

²²⁾ Źródło: opracowanie „Województwo Śląskie 2005”

Tabela nr 16Bezrobotni (w tys.) oraz stopa bezrobocia (w %) w województwie śląskim i powiatach województwa²³¹

WOJEWÓDZTWA / POWIATY	GRUDZIEŃ 2004	
	bezrobotni	stopa bezrobocia (w % aktywnych zawodowo)
śląskie	309,7	16,9
będziński	12,6	24,2
bielski	7,2	15,0
cieszyński	9,9	15,8
częstochowski	10,2	22,5
gliwicki	5,9	17,0
kłobucki	5,4	17,0
lubliniecki	3,6	14,7
mikołowski	5,1	14,4
myszkowski	6,2	22,8
pszczyński	5,3	12,4
raciborski	4,7	13,8
rybnicki	3,4	21,1
tarnogórski	7,8	16,0
bieruńsko-lędziński	2,7	11,2
wodzisławski	8,6	17,5
zawierciański	11,7	24,3
żywiecki	8,3	15,6
M. Bielsko-Biała	8,7	10,1
M. Bytom	16,9	26,7
M. Chorzów	10,6	23,7
M. Częstochowa	18,3	16,2
M. Dąbrowa Górnicza	12,1	19,9
M. Gliwice	12,6	14,0
M. Jastrzębie-Zdrój	7,1	17,0
M. Jaworzno	7,2	22,7
M. Katowice	15,3	7,7
M. Mysłowice	5,1	17,0
M. Piekary Śląskie	4,4	21,9
M. Ruda Śląska	7,5	14,2
M. Rybnik	8,1	14,4
M. Siemianowice Śląskie	6,2	28,1
M. Sosnowiec	19,7	22,9
M. Świętochłowice	4,6	29,0
Miasto Tychy	7,2	13,1
M. Zabrze	15,1	23,4
M. Żory	4,3	22,6

W Tychach stopa bezrobocia w 2004 roku wynosiła 13,1% i była jedną z niższych w województwie.

Szczególnym problemem jest jednak zwiększająca się liczba bezrobotnych absolwentów z wykształceniem wyższym. Są to ludzie młodzi, nierzadko z wysokimi kwalifikacjami, a przez trudności ze znalezieniem pracy szczególnie narażeni na marginalizację.

Poziom bezrobocia na terenie miasta i strukturę bezrobotnych w latach 2002-2004 przedstawia tabela 17.

²³¹ Źródło: opracowanie „Województwo Śląskie 2005”

Tabela nr 17Bezrobocie na terenie miasta Tychy w latach 2002 - 2004 ²⁴⁾

WYSZCZEGÓLNIENIE	2002 rok	2003 rok	2004 rok
	Ogólna liczba osób	Ogólna liczba osób	Ogólna liczba osób
Zarejestrowani bezrobotni	8 506	7 808	7 183
Zarejestrowani bezrobotni według wieku (w latach):			
18 24	2 713	2 165	1 816
25 34	1 934	1 921	1 873
35 44	1 759	1 512	1 268
45 54	1 910	1 967	1 946
55 i więcej	190	243	280
Zarejestrowani bezrobotni ogółem według czasu pozostawania bez pracy (w miesiącach):			
do 1 miesiąca	597	754	583
1 3	1 397	1 144	1 162
3 6	1 292	1 071	1 102
6 12	1 436	1 197	1 095
12 24	1 661	1 343	1 119
powyżej 24	2 123	2 299	2 122
Zarejestrowani bezrobotni według poziomu wykształcenia:			
gimnazjalne i poniżej	1 946	1 827	1 618
zasadnicze zawodowe	3 509	3 023	2 681
średnie ogólnokształcące	611	626	601
policealne i średnie zawodowe	1 941	1 785	1 732
wyższe	499	547	551
Zarejestrowani absolwenci szkół ponadpodstawowych ogółem, w tym:			
szkół wyższych	152	181	93 ¹⁾
szkół policealnych i pomaturalnych	302	281	208 ¹⁾
zasadniczych szkół zawodowych	137	111	102 ¹⁾
Bezrobotni nieposiadający prawa do zasiłku	7 561	7 005	6 430

²⁴⁾ Dane dotyczące absolwentów w roku 2004 zostały podane wg stanu na dzień 31 maja 2004 r.
Źródło: Powiatowy Urząd Pracy w Tychach

3.4. Środowisko zamieszkania

Florę miasta Tychy stanowią lasy, pasma ekologiczne, parki i skwery, jak również strefa żywicielska o wiodącej funkcji rolniczo ekologicznej. Pod względem proporcji terenów zielonych do zurbanizowanych, bilans dla miasta jest bardzo korzystny i wynosi 51,7% (wskaźnik modelowy wynosi odpowiednio 60% do 40%).

ZIELEŃ MIEJSKA

Zajmuje około 150 ha zorganizowanej zieleni (nie licząc zieleni na terenach administrowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i MZBM). Parki i skwery zajmują odpowiednio powierzchnię 42,2 ha i 32,5 ha. Pozostałe tereny to tereny przyuliczne.



Oś zielona

OBSZARY LEŚNE

Obszar zajmowany przez lasy na terenie miasta wynosi 2 197 ha. Tychy otoczone są dużymi kompleksami lasów: Leśnym Pasem Ochronnym oraz kompleksami leśnymi pozostałymi po Puszczy Pszczyńskiej. Ogrody działkowe są ważnym elementem pasm ekologicznych. Powierzchnia miasta zajmowana przez ogródki działkowe wynosi 158,7 ha.

ZBIORNIKI WODNE

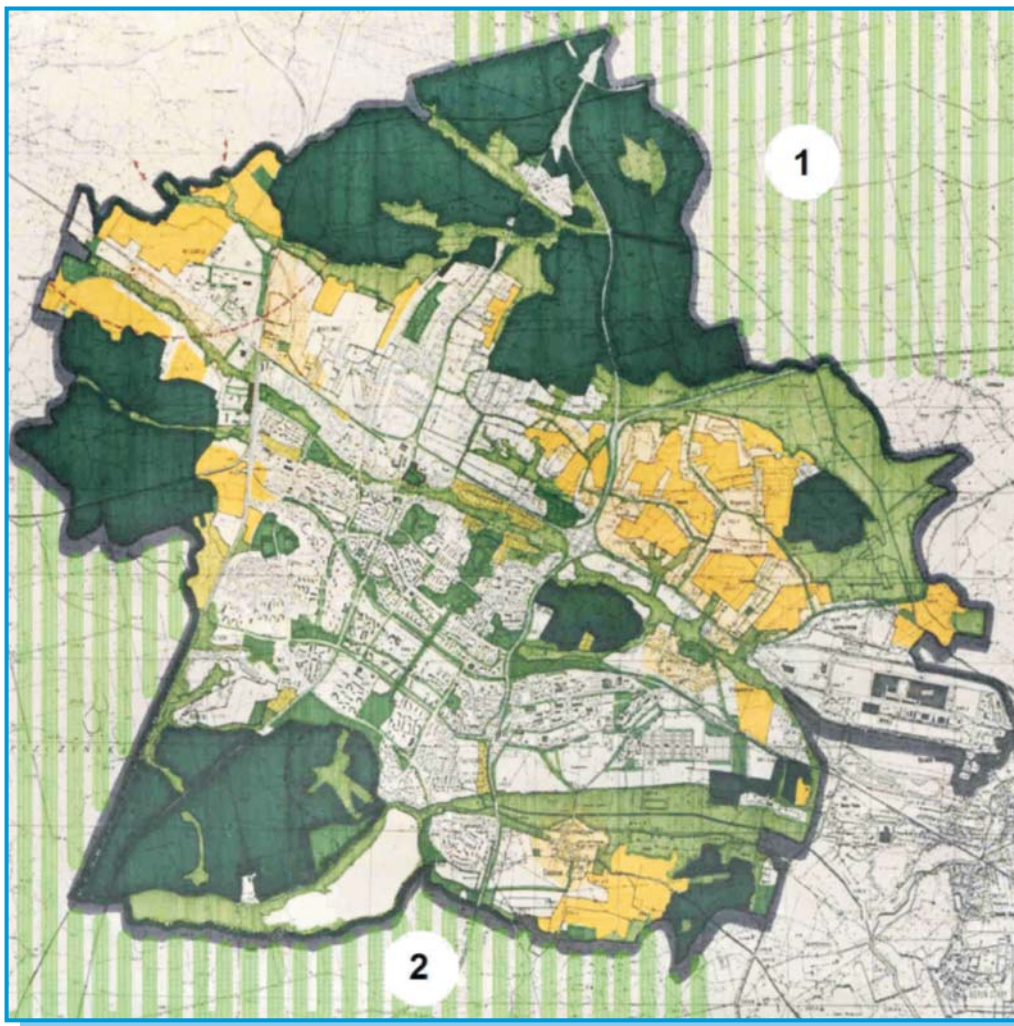
W granicach miasta znajdują się zbiorniki wodne naturalne i sztuczne. Największy z nich to zbiornik w Paprocanach zlokalizowany w południowej części Tychów w obrębie Lasów Kobiórskich. Jest to sztuczny zbiornik, który powstał w wyniku spiętrzenia wód rzeki Gostynki zaporą ziemną, która ochrania przed zalaniem dolinę Gostynki (spuszczane z jeziora wody służą do zmniejszenia stopnia zanieczyszczenia rzeki). Wody zbiornika są zasilane przez drobne ciekі leśne. Pojemność zbiornika wynosi 1 650 tys. m³, a powierzchnia 110 ha. Głębokość nie przekracza natomiast 2,50 m. Jezioro pełni rolę rekreacyjnego akwenu wód.



Jezioro Paprocańskie

MIEJSKI SYSTEM TERENÓW OTWARTYCH

Tychy posiadają zrównoważoną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, co zapewnia właściwą proporcję terenów zurbanizowanych w stosunku do terenów otwartych, która wynosi 30% do 70% (przy pożądanym stosunku 40 do 60%). Licznie występujące w mieście tereny zieleni mają zrównoważoną formę i tworzą system terenów otwartych - bogato rozwinięty i dobrze ukształtowany. Znajduje on kontynuację w dużych kompleksach leśnych otaczających miasto. System ten odgrywa istotną rolę w zakresie powiązań ekologicznych o zasięgu regionalnym ze względu na położenie miasta pomiędzy lasami katowicko-murckowskimi a rozległymi kompleksami Puszczy Pszczyńskiej.



Miejski system terenów otwartych
1) lasy katowicko - murckowskie, 2) kompleks Puszczy Pszczyńskiej

4. Gospodarka gruntami

Powierzchnia miasta Tychy wynosi około 8 200 ha, w tym największą powierzchnię zajmują użytki rolne 2 985 ha oraz grunty zabudowane i zurbanizowane 2 633 ha. Strukturę wykorzystania powierzchni miasta przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 18

Kierunki wykorzystania powierzchni miasta 2003 - 2005²⁵¹⁾

WYSZCZEGÓLNIENIE	2003		2004		2005		2006	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Użytki rolne	2 983	36,8	2 967	36,7	2986	36,6	2985	36,6
- grunty orne	1 961		2 011		2022		2021	
- sady	27		29		28		28	
- łąki trwałe	748		699		701		700	
- pastwiska trwałe	143		120		120		121	
Grunty pod lasami i zadrzewieniami	2 206	27,2	2 223	27,5	2251	27,6	2250	27,6
- lasy i grunty leśne	2192		2197		2218		2217	
- grunty zadrzewione i zakrzewione	14		26		33		33	
- rowy	39		40		40		40	
- grunty rolne zabudowane	58		61		63		63	
- grunty pod stawami hodowlanymi	7		7		12		12	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	2 608	32,2	2 600	32,1	2632	32,2	2633	32,2
- tereny mieszkaniowe	790		783		801		800	
- tereny przemysłowe	599		606		617		618	
- inne tereny zabudowane	279		280		286		286	
- zurbanizowane tereny niezabudowane	128		116		106		105	
- tereny rekreacyjno- wypoczynkowe	149		157		158		160	
- użytki kopalne	0		0		0		0	
- drogi	559		555		560		560	
- koleje	99		95		560		96	
- inne	8		8		8		8	
Użytki ekologiczne	0	0	20	0,2	20	0,2	20	0,2
Tereny różne	35	0,4	44	0,5	44	0,5	44	0,5
Nieużytki	68	1	61	0,8	62	0,8	61	0,8
Wody	195	2,4	180	2,2	169	2,1	170	2,1
- śródlądowe płynące	24		19		19		19	
- śródlądowe stojące	171		161		150		151	

²⁵¹⁾ Źródło: Wydział Geodezji Urzędu Miasta Tychy

5. Infrastruktura techniczna miasta

5.1. Infrastruktura komunikacyjna

POŁĄCZENIA DROGOWE

Miasto Tychy jest położone na skrzyżowaniu międzynarodowych i regionalnych drogowych szlaków komunikacyjnych, to jest:

- drogi krajowej nr 1 Warszawa - Bielsko Biala - Cieszyn, która stanowi jednocześnie drogę o znaczeniu między-
narodowym E75 i E462,
- drogi krajowej nr 86 Tychy - Katowice - Będzin - Podwarpie,
- drogi krajowej nr 44 Gliwice - Oświęcim - Kraków (ul. Mikołowska, ul. Oświęcimska, ul. Turyńska).

Drogi krajowe nr 1 (E75 i E462) i nr 86 w granicach administracyjnych miasta Tychy tworzą ciąg ul. Beskidzkiej, która stanowi element sieci TEN-T (Transeuropean Networks), tj. Transeuropejskiej Sieci Transportowej (sieć najważniejszych szlaków transportowych biegnących przez Europę). Sieć tę na terenie Polski tworzą elementy infrastruktury transportowej położone w korytarzach transportowych, ujętych w sieci TINA. Sieć połączeń lokalnych w mieście Tychy w powiązaniu z regionalnymi drogami zapewnia sprawną komunikację z innymi ważnymi ośrodkami w regionie.

Łącznie sieć drogowa miasta posiada długość 257,2 km (zgodnie z danymi MZUiM Tychy na dzień 04.2004 r.), w tym:

- drogi krajowe 22,1 km, w tym ul. Beskidzka 10,8 km,
- drogi powiatowe 77,4 km,
- drogi gminne 157,7 km.

Na infrastrukturę drogową miasta składają się następujące obiekty:

- 34 mosty, w tym 6 na ul. Beskidzkiej,
- 17 wiaduktów, w tym 3 w ciągu ul. Beskidzkiej,
- 6 przejść podziemnych, w tym jedno w ciągu ul. Beskidzkiej (al. Niepodległości),
- 6 kładek dla pieszych.

POŁĄCZENIA KOLEJOWE

Przez miasto Tychy, we wschodniej części, przebiega z południa na północ centralna magistrała kolejowa nr 139, stanowiąca odcinek głównej, międzynarodowej linii E65 i CE65 (dla transportu towarowego). Linia ta umożliwia połączenie z wybrzeżem oraz krajami europejskimi. Pozostałe linie PKP przebiegające przez teren miasta o mniejszym znaczeniu to linie nr 179, 169 i 142. Powyższe linie obsługują ruch pasażersko-towarowy. W granicach miasta zlokalizowano 6 stacji i przystanków kolejowych.

Łączna długość połączeń kolejowych wynosi około 25 km (stan na dzień 31.12.2002 r.), w tym:

- linie magistralne 9,5 km,
- linie o znaczeniu II-rzędowym 15,5 km.

5.2 Kanalizacja

Wyposażenie techniczne miasta Tychy, pozostaje w stanie znacznej nierównowagi. Generalnie można stwierdzić, że tereny osiedli śródmiejskich z zabudową wysoką i tereny bezpośrednio do nich przylegające są dobrze uzbrojone w sieć wodociagową i kanalizacyjną.

Znacznie gorzej sytuacja przedstawia się w dzielnicach obrzeżnych miasta: Wilkowyje, Mąkołowiec, Czulów, Zwierzyniec, Wartogłowiec, Zawisz, Wygorzele, Jaroszowice, Cielmice. W powyższych dzielnicach wyposażonych w sieć wodociagową, praktycznie nie istnieje system kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub istnieją tylko fragmenty sieci, często wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem, np. kanałem deszczowym odprowadzane są ścieki sanitarne trafiające w efekcie do rowów i cieków powierzchniowych. Stwierdza się także zły lub bardzo zły stan techniczny przydomowych szamb i często występujące niekontrolowane opróżnianie szamb do pobliskich rowów czy potoków. Powoduje to narastające zanieczyszczenie wód powierzchniowych, podskórnych i gruntu oraz uciążliwości zapachowe.

Problemem jest także odprowadzenie wód opadowych, które z uwagi na budowę hydro-geologiczną górnych warstw gruntu (wysoki poziom wód podskórnych i warstwy nieprzepuszczalne) stanowią uciążliwość powodując podtopienia

i zalania przy intensywnych opadach.

Równie dotkliwe są problemy z gospodarką ściekami w najstarszej dzielnicy miasta Stare Tychy, gdzie wprowadzie istnieje sieć kanalizacyjna (głównie ogólnospławna), ale przemieszanie systemów, niewłaściwe podłączenia, stan techniczny kanałów oraz braki w uzbrojeniu, skutkują zrzutem nieoczyszczonych ścieków do środowiska oraz uciążliwością dla mieszkańców, wynikającą z zatapiania najniższych kondygnacji w okresach deszczowych wodami opadowymi zmieszanymi ze ściekami sanitarnymi.

Równocześnie miejska oczyszczalnia ścieków posiada rezerwę umożliwiającą przyjęcie ścieków z omawianych dzielnic, a obecnie modernizowana jest jej część biologiczna, co pozwoli na osiągnięcie zgodnego z dyrektywami stopnia oczyszczania ścieków.

Reasumując, powyższe skutkuje:

- powstawaniem problemów ekologicznych na obszarach dostępu do wodociągów i ograniczonego dostępu do sieci kanalizacyjnej (problemy te uznać należy za podstawowe w sytuacji prób kreowania rozwoju zrównoważonego),
- wzrostem kosztów zasiedlenia terenów mieszkaniowych (ograniczona rezerwa kanalizacyjna),
- niewykorzystaniem potencjału (zdolności) miejskiego systemu oczyszczania ścieków komunalnych,
- ograniczeniem w rozwoju miasta, które chce swe funkcje mieszkaniowe przenosić do dzielnic podmiejskich licząc na dalszy rozwój budownictwa indywidualnego,
- uciążliwościami w codziennym życiu mieszkańców,
- niewłaściwą gospodarką osadami w miejskiej oczyszczalni ścieków.

Realizacja projektu współfinansowanego z Funduszu Spójności pn. „Gospodarka ściekowa w Tychach” poprzez zwiększenie stopnia skanalizowania zlikwiduje braki ilościowe, a poprzez uporządkowanie systemu kanalizacyjnego w dzielnicy Stare Tychy i zwiększenie efektywności procesów gospodarki osadami na miejskiej oczyszczalni ścieków spowoduje poprawę jakości systemu ujęcia, transportu i oczyszczenia ścieków oraz przyczyni się do uporządkowania zarządzania systemem w mieście, w tym także do zdefiniowania ewentualnych niedoborów jakościowych w systemie kanalizacyjnym w centralnych częściach miasta.

5.3. Wodociągi

Miasto Tychy jest zaopatrywane w wodę z systemu wodociągu grupowego GPW, który oparty jest na ujęciach i stacjach uzdatniania wody w Goczałkowicach i Kobiernicach.

Zasilanie w wodę obsługiwane jest przez trzy rurociągi magistralne GPW Katowice:

- goczałkowicki Ø 1 200 mm,
- kobiernicki Ø 1 400 mm,
- Go-Cza II Ø 1 600 mm.

5.4. Gazownictwo

Właścicielem i eksploatatorem urządzeń związanych z dostawą gazu w Tychach jest Górnśląski Zakład Gazowniczy (GZG). Roczne zużycie gazu sieciowego w Tychach wynosiło w 2000 roku ok. 13 341 dam³. Źródłem dostawy gazu jest gazociąg wysokoprężny relacji Szopienice - Przegędza oraz jego dalszy odcinek relacji Chełm Śląski - Tychy o łącznej długości ok. 50 km.

5.5 Elektroenergetyka

Eksploatacją urządzeń elektroenergetycznych w Tychach zajmuje się Rejon Energetyczny Mikołów GZE Sp. z o.o. należący do Górnśląskiego Zakładu Energetycznego S.A. w Gliwicach.

5.6 System ciepłowniczy

Gestorem sieci ciepłowniczej oraz głównym dystrybutorem ciepła w Tychach jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., natomiast głównym wytwórcą ciepła jest Elektrociepłownia Tychy S.A.,

Najważniejsze magistrale to:

- „Północ”, zasilająca w ciepło osiedla położone na północ od torów kolejowych relacji Tychy - Łędziny,
- „Południe I”, dostarczająca ciepło do osiedli w środkowej części miasta,
- „Południe II”, zasilająca w ciepło osiedla południowe.

III. Potencjalny zasób mieszkaniowy wraz z identyfikacją przestrzenną terenów przyjęty pod realizację strategii mieszkaniowej miasta Tychy

Tabela nr 19

Szacunkowa liczba mieszkań - stosownie do rodzaju zabudowy - w terenach inwestycyjnych, dla których podstawę prawną wydania pozwolenia na budowę stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 1998 - 2004.²⁶¹⁾

L.P.	OZNACZENIA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP	UCHWAŁA - NR I DATA UCHWALENIA	LOKALIZACJA OBSZARU	RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA MIESZKAŃ W ZASOBACH		
					gminnych	innych (prywatne, spółdz. mieszk.)	ogółem
1.	1.	578/98 23.04.1998 r.	27 różnych lokalizacji	MN	—	38	38
2.	2.	0150/507/2000 12.10.2000 r.	22 różne lokalizacje	MN	—	38	38
3.	3.	0150/508/2000 12.10.2000 r.	rejon ul. Rybnej	MN	—	4	4
4.	4.	0150/509/2000 12.10.2000 r.	pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków i potokiem przepływającym przez Farskie Łąki	MW	—	65	65
				MN	5	40	45
5.	5.	0150/712/2001 27.09.2001 r.	ul. Strzelecka	MN	3	5	8
6.	6.	0150/713/2001 27.09.2001 r.	ul. Marzanny	MN	—	5	5
7.	7.	0150/773/2001 20.12.2001 r.	pomiędzy ul. Mikołowską, droga polną o kierunku północ-południe, torami kolejowymi relacji Katowice- Bielsko Biała, a linią lasu	MN	6	269	275
8.	8.	0150/VI/80/2003 27.02.2003 r.	ul. Nadrzeczna	MN	—	4	4
9.	9.	0150/VI/81/2003 27.02.2003 r.	pomiędzy ulicami: Katowicką, Oświęcimską, Czarną i Zwierzyniecką	MN	6	44	50
10.	10.	0150/X/186/2003 26.06.2003 r.	3 różne lokalizacje	MN	—	45	45
Razem liczba mieszkań w obszarach objętych planami (w latach: 1998 - 2004)					20	557	577

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza

²⁶¹⁾ Źródła własne

Tabela nr 20

Szacunkowa liczba mieszkań - stosownie do rodzaju zabudowy - w terenach inwestycyjnych, dla których podstawę prawną wydania pozwolenia na budowę stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 2004 r. (stan na dzień 15 maja 2006 r.)²⁷¹⁾

L.P.	OZNACZENIA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP	UCHWAŁA - NR I DATA UCHWALENIA	LOKALIZACJA OBSZARU	RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA MIESZKAŃ W ZASOBACH		
					gminnych	innych (prywatne, spółdz. mieszk.)	ogółem
1.	11	0150/XXXV/654/05 24.05.2005 r.	ul. Beskidzka, ul. Dzwonkowa	MN	7	32	39
2.	12	0150/XXXV/655/05 24.05.2005 r.	ul. Oświęcimska	MW	–	50	50
3.	13	0150/XXXV/656/05 24.05.2005 r.	ul. Żorska	MN	5	–	5
4.	14	0150/XXXVI/686/05 30.06.2005 r.	ul. Klonowa, ul. Świerkowa	MN	4	18	22
5.	15	0150/XXXVI/687/05 30.06.2005 r.	ul. Katowicka, ul. Brzozwiniowa	MN	–	1	1
6.	16	0150/XXXVII/705/05 01.09.2005 r.	ul. Sikorskiego, ul. Nad Jeziorem	MN	–	8	8
7.	17	0150/XXXVII/706/05 01.09.2005 r.	ul. Mysłowska, ul. Jarosławicka	MN	–	65	65
8.	18	0150/XXXVII/707/05 01.09.2005 r.	ul. Długa, ul. Jana, ul. Goździków	MN	–	50	50
9.	19	0150/XXXVII/708/05 01.09.2005 r.	ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka	MN	22	20	176
				MS	14	–	
				MW	120	–	
10.	20	0150/XXXVII/709/05 01.09.2005 r.	ul. Przepiórek, ul. Łabędzia	MN	–	9	9
Razem liczba mieszkań w obszarach objętych planami					172	253	425

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MS - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregową

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza

²⁷¹⁾ Źródła własne

Tabela nr 21

Szacunkowa liczba mieszkań - stosownie do rodzaju zabudowy - w terenach inwestycyjnych, dla których opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (plany w toku sporządzania) (stan na dzień 15 maja 2006 r.)²⁸⁾

L.P.	OZNACZENIA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP	UCHWAŁA - NR I DATA UCHWALENIA	LOKALIZACJA OBSZARU	RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA MIESZKAŃ W ZASOBACH		
					gminnych	innych (prywatne, spółdz. mieszk.)	ogółem
1.	21	0150/III/45/2002 18.12.2002 r.	ul. Frycza Modrzewskiego	MS	–	90	130
				MN	–	40	
2.	22	0150/XXXVIII/395/04 25.03.2004 r.	ul. Kopernika	MW	140	80	220
3.	23	0150/XXXVIII/394/04 25.03.2004 r.	ul. Miodowa, ul. Pasterska, ul. Samochodowa, ul. Dworska	MN	29	46	75
4.	24	0150/XXXIV/642/05 28.04.2005 r.	ul. Sikorskiego	MW	690	690	1380
5.	25	0150/XLI/769/05 15.12.2005 r.	ul. Piłsudskiego, ul. Dmowskiego, ul. Sikorskiego	MW	–	120	120
6.	26	0150/XLV/843/06 30.03.2006 r.	ul. Piaskowa, ul. Świerkowa	MN	–	90	60
Razem liczba mieszkań w obszarach objętych planami					859	1156	1985

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MS - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregową

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza

Tabela nr 22

Szacunkowa liczba mieszkań - stosownie do rodzaju zabudowy - w terenach inwestycyjnych, dla których podstawę prawną wydania pozwolenia na budowę stanowią decyzje o warunkach zabudowy wydane po 2004 r. (stan na dzień 15 maja 2006 r.)²⁹⁾

ROK WYDANIA DECYZJI	RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA MIESZKAŃ W ZASOBACH		
		gminnych	innych niż gminne (prywatne, spółdzielnie mieszk.)	ogółem
2004 r.	MN	–	115	135
	MW	–	20	
2005 r.	MN	–	178	228
	MW	–	50	
2006 r.	MN	–	60	270
	MW	23	187	
Razem liczba mieszkań:		23	610	633

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

²⁸⁾ Źródła własne
²⁹⁾ Źródła własne

Tabela nr 23

Szacunkowa liczba mieszkań możliwa do uzyskania z adaptacji na cele mieszkaniowe powierzchni niemieszkalnych stanowiących własność gminną (stan na dzień 15 maja 2006 r.)³⁰⁾

L.P.	LOKALIZACJA TERENÓW OFERTOWYCH	LICZBA MIESZKAŃ W ZASOBACH GMINNYCH
1.	ul. Przejazdowa 8	2
2.	ul. Browarowa 4	7
3.	ul. Jankowicka 2	2
4.	ul. De Gaulle'a	21
Razem liczba mieszkań do uzyskania w ramach adaptacji:		32

Tabela nr 24

Perspektywiczne tereny inwestycyjne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej (tereny rozwojowe)³¹⁾

L.P.	OZNACZENIE TERENU	LOKALIZACJA TERENU	RODZAJ ZABUDOWY	POWIERZCHNIA [ha]
Tereny rozwojowe z możliwością realizacji w pierwszej kolejności				
1.	27	Jaroszowice - ul. Samochodowa	MN	1,11
2.	28	Paprocany - ul. Jurajska	MN	2,60
3.	29	Centrum - wzdłuż wykopu	MW	5,29
4.	30	„Technopark”	MN	0,54
5.	31	Al. Piłsudskiego	MW	3,42
6.	32	ul. Wyszyńskiego, Al. Piłsudskiego	MW	0,49
7.	33	Wilkowyje - ul. Leśna	MW	1,37
Nowe kierunki rozwoju przestrzennego miasta				
8.	34	Żwaków - ul. Nowa, ul. Żorska	MN	7,58
9.	35	Żwaków - ul. Żorska	MN	12,32
10.	36	Cielmice - ul. Strzelecka, ul. Bieruńska	MN	37,64
11.	37	Wilkowyje - ul. Obywatelska, ul. Leśna	MN	65,07
12.	38	Wilkowyje - ul. Szkolna	MN	24,21
Razem powierzchnia terenów rozwojowych				161,64

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

³⁰⁾ Źródła własne
³¹⁾ Źródła własne

Szacunkowe potencjalne zasoby mieszkaniowe

Liczba mieszkań w terenach inwestycyjnych, dla których podstawę prawną wydania pozwolenia na budowę stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane w latach 1998-2004:

Łącznie - 577 mieszkań, w tym:

25 - mieszkania na terenach stanowiących własność gminną;

552 - mieszkania na terenach stanowiących własność inną niż gminna (prywatna, spółdzielnie mieszkaniowe).

Liczba mieszkań w terenach inwestycyjnych, dla których podstawę prawną wydania pozwolenia na budowę stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane po 2004 r.:

Łącznie - 425 mieszkań, w tym:

172 - mieszkania na terenach stanowiących własność gminną;

253 - mieszkania na terenach stanowiących własność inną niż gminna (prywatna, spółdzielnie mieszkaniowe).

Liczba mieszkań w terenach inwestycyjnych, dla których opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (plany w toku sporządzania):

Łącznie - 2015 mieszkań, w tym:

859 - mieszkania na terenach stanowiących własność gminną;

1156 - mieszkania na terenach stanowiących własność inną niż gminna (prywatna, spółdzielnie mieszkaniowe).

Liczba mieszkań w terenach inwestycyjnych, dla których podstawę prawną wydania pozwolenia na budowę stanowią decyzje o warunkach zabudowy wydane po 2004 r.:

Łącznie - 633 mieszkań, w tym:

23 - mieszkania na terenach stanowiących własność gminną;

610 - mieszkania na terenach stanowiących własność inną niż gminna (prywatna, spółdzielnie mieszkaniowe).

Liczba mieszkań możliwa do uzyskania z adaptowanych na cele mieszkaniowe powierzchni niemieszkalnych stanowiących własność gminną:

Łącznie - 32 mieszkania.

Powierzchnia perspektywicznych terenów inwestycyjnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej (z preferencją budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego):

Łącznie - 161,64 ha.

OGÓŁEM szacunkowy zasób mieszkaniowy w mieście Tychy:

mieszkań - 3682;

rezerwa powierzchniowa - 161,64 ha

PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE W LATACH 1998 - 2004

1. Uchwała nr 578/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 23.04.1998 r. (pow. 14,49 ha - 27 OBSZARÓW)
2. Uchwała nr 0150/507/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12.10.2000 r. (pow. 20,28 ha) - 22 ZMIANY
3. Uchwała nr 0150/508/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12.10.2000 r. (pow. 1,41 ha) - TEREN PRZY UL. RYBNEJ
4. Uchwała nr 0150/509/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12.10.2000 r. (pow. 38,94 ha) - TEREN POMIĘDZY ULICAMI: CZARNA, OŚWIECIMSKA, BRATKÓW, POTOKIEM PRZEPŁYWAJĄCYM PRZEZ FARSKE ŁĄKI
5. Uchwała nr 0150/712/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 27.09.2001 r. (pow. 1,71 ha) - TEREN PRZY UL. STRZELECKIEJ (MIESZKANIÓWKA)
6. Uchwała nr 0150/713/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 27.09.2001 r. (pow. 1,02 ha) - TEREN PRZY UL. MARZANNY
7. Uchwała nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20.12.2001 r. (pow. 226,09 ha) - TEREN ZAWARTY POMIĘDZY UL. MIKOŁOWSKĄ, DROGĄ POLNĄ O KIERUNKU PÓŁNOC - POŁUDNIE, TORAMI KOLEJOWYMI RELACJI KATOWICE - BIELSKO BIAŁA ALINIĄ LASU
8. Uchwała nr 0150/VI/80/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 27.02.2003 r. (pow. 0,31 ha) - TEREN PRZY UL. NADRZECZNEJ
9. Uchwała nr 0150/VI/81/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 27.02.2003 r. (pow. 62,21 ha) - TEREN ZAWARTY POMIĘDZY ULICAMI: KATOWICKĄ, OŚWIECIMSĄ, CZARNĄ I ZWIERZYNIECKĄ
10. Uchwała nr 0150/X/186/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 26.06.2003 r. (pow. 24,32 ha) - TRZY TERENY POŁOŻONE W DZIELNICY WARTOGŁOWIEC

PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE PO ROKU 2004

11. Uchwała nr 0150/XXXV/654/05 Rady Miasta Tychy z dnia 24.05.2005 r. (pow. 9,07 ha) - OBSZAR W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ I DZWONKOWEJ
12. Uchwała nr 0150/XXXV/655/05 Rady Miasta Tychy z dnia 24.05.2005 r. (pow. 0,94 ha) - ZMIANA PLANU DLA OBSZARU W REJONIE ULICY OŚWIECIMSKIEJ
13. Uchwała nr 0150/XXXV/656/05 Rady Miasta Tychy z dnia 24.05.2005 r. (pow. 1,29 ha) - OBSZAR W REJONIE ULICY ŻORSKIEJ
14. Uchwała nr 0150/XXXVI/686/05 Rady Miasta Tychy z dnia 30.06.2005 r. (pow. 4,67 ha) - OBSZAR W REJONIE ULIC: KŁONOWEJ I ŚWIERKOWEJ
15. Uchwała nr 0150/XXXVI/687/05 Rady Miasta Tychy z dnia 30.06.2005 r. (pow. 0,14 ha) - ZMIANA PLANU DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: KATOWICKIEJ I BRZOSKWINIOWEJ
16. Uchwała nr 0150/XXXVII/705/05 Rady Miasta Tychy z dnia 01.09.2005 r. (pow. 5,06 ha) - OBSZAR W REJONIE ULIC: SIKORSKIEGO I NADJEZIOREM
17. Uchwała nr 0150/XXXVII/706/05 Rady Miasta Tychy z dnia 01.09.2005 r. (pow. 11,54 ha) - OBSZAR W REJONIE ULIC: MYSŁOWICKIEJ I JAROSZOWICKIEJ
18. Uchwała nr 0150/XXXVII/707/05 Rady Miasta Tychy z dnia 01.09.2005 r. (pow. 11,60 ha) - OBSZAR W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, JANA I GOŹDZIKÓW
19. Uchwała nr 0150/XXXVII/708/05 Rady Miasta Tychy z dnia 01.09.2005 r. (pow. 8,60 ha) - OBSZAR W REJONIE ULIC: GROTA-ROWECKIEGO I KORCZAKA
20. Uchwała nr 0150/XXXVII/709/05 Rady Miasta Tychy z dnia 01.09.2005 r. (pow. 1,26 ha) - ZMIANA PLANU DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: PRZEPÍÓREK I ŁĄBĘDZIEJ

Załącznik nr 1

Lokalizacja potencjalnych zasobów mieszkaniowych

Oznaczenia

PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE W TOKU SPORZĄDZANIA

21. TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. FRYCZA-MODRZEWSKIEGO, UL. BESKIDZKĄ, LINIĄ KOLEJOWĄ I GRANICĄ LASU - Uchwała nr 0150/III/45/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18.12.2002 r. (pow. 19,88 ha)
22. TEREN POŁOŻONY W REJONIE ULICY KOPERNIKA - Uchwała nr 0150/XVIII/395/04 Rady Miasta Tychy z dnia 25.03.2004 r. (pow. 2,63 ha)
23. TEREN POŁOŻONY W REJONIE ULIC: MIODOWEJ, PASTERSKIEJ, SAMOCHODOWEJ I DWORSKIEJ - Uchwała nr 0150/XVIII/394/04 Rady Miasta Tychy z dnia 25.03.2004 r. (pow. 10,56 ha)
24. OBSZAR W REJONIE ULICY SIKORSKIEGO - Uchwała nr 0150/XXXIV/642/05 Rady Miasta Tychy z dnia 28.04.2005 r. (pow. 29,01 ha)
25. OBSZAR POŁOŻONY W REJONIE ALEI M. PIŁSUDSKIEGO, BIELSKIEJ ORAZ DMOWSKIEGO I SIKORSKIEGO - Uchwała nr 0150/XLI/769/05 Rady Miasta Tychy z dnia 15.12.2005 r. (pow. 14,32 ha)
26. OBSZAR POŁOŻONY W REJONIE UL. PIASKOWEJ I ŚWIERKOWEJ - Uchwała nr 0150/XLV/843/06 Rady Miasta Tychy z dnia 30.03.2006 r. (pow. 14,08 ha)

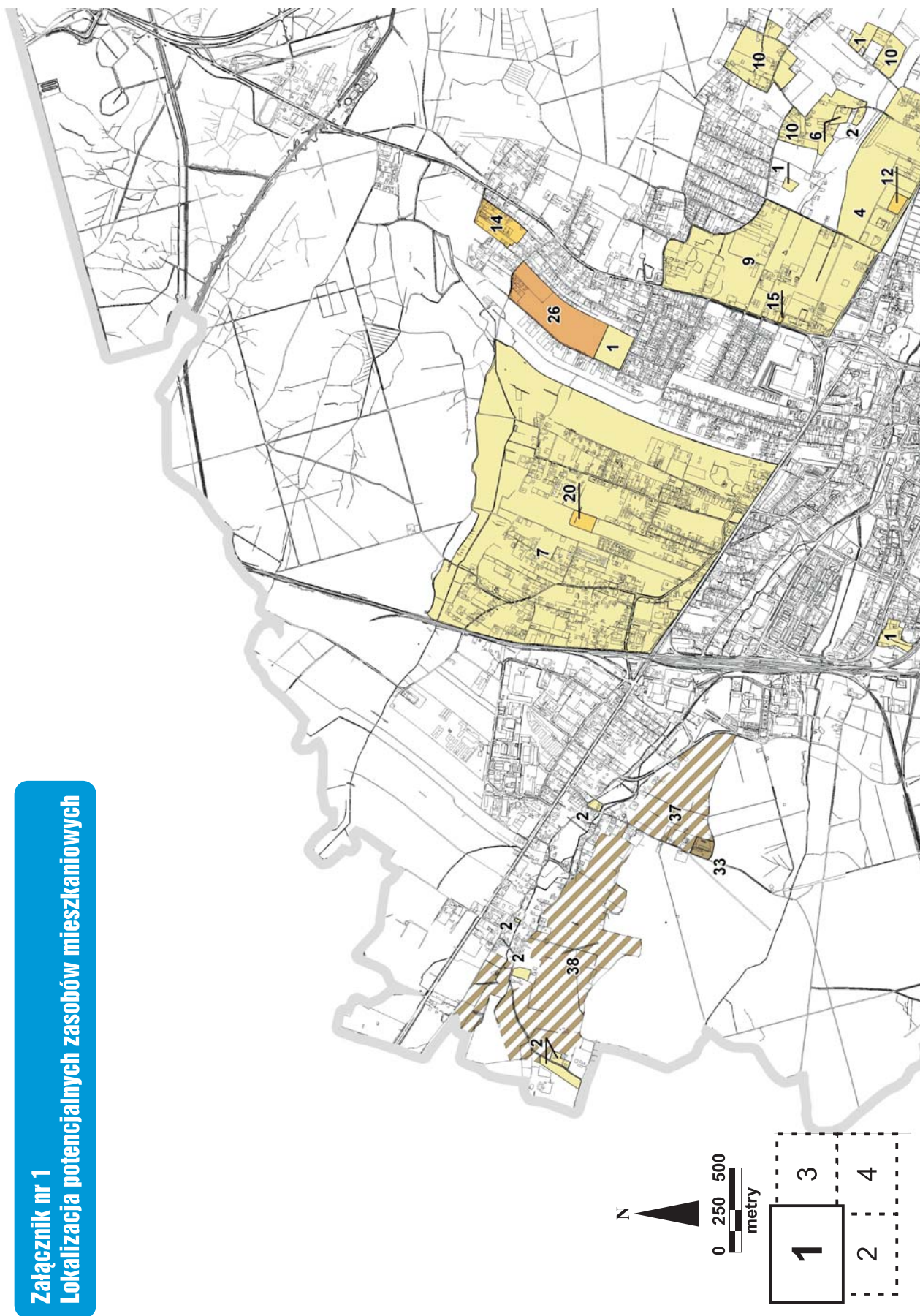
POTENCJALNE TERENY DLA REALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

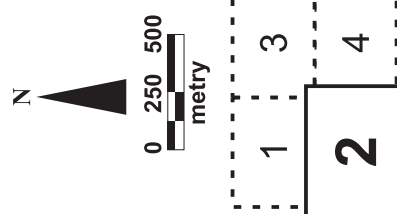
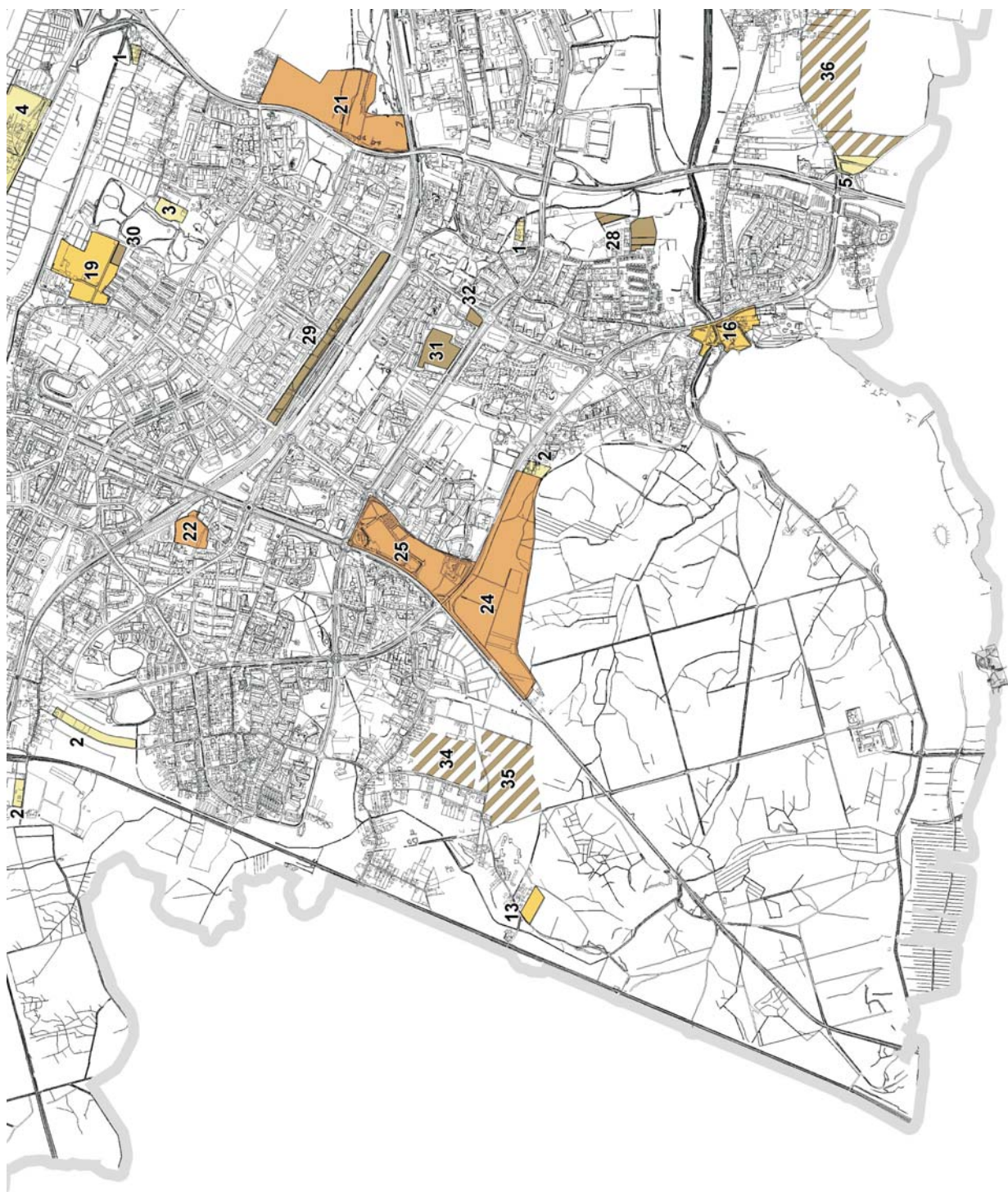
TERENY ROZWOJOWE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI

27. JAROSZOWICE - ULICA SAMOCHODOWA
28. PAPROCANY - ULICA JURAJSKA
29. CENTRUM - WZDŁUŻ WYKOPU
30. „TECHNOPARK”
31. ALEJA PIŁSUDSKIEGO
32. ULICA WYSZYŃSKIEGO, PIŁSUDSKIEGO
33. WILKOWYJE - LEŚNA

NOWE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

34. ŻWAKÓW - ULICA NOWA, ŻORSKA
35. ŻWAKÓW - ULICA ŻORSKA
36. CIELMICE - ULICA STRZELECKA, BIERUŃSKA
37. WILKOWYJE - ULICA OBYWATELSKA, LEŚNA
38. WILKOWYJE - ULICA SZKOLNA









IV. Katalog terenów ofertowych

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowo-usługowa

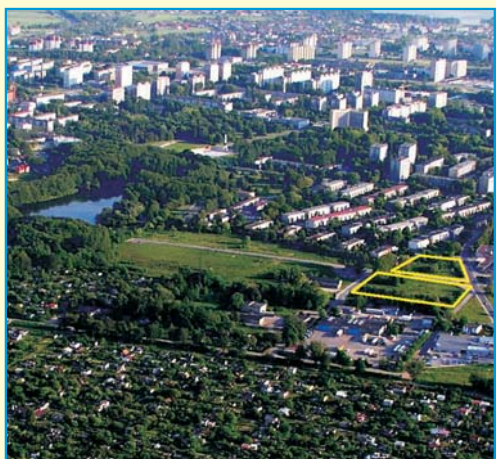
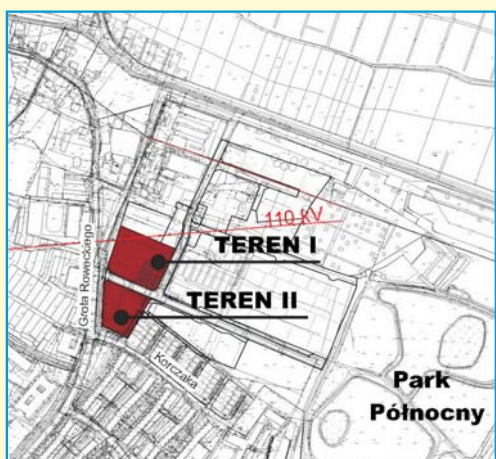
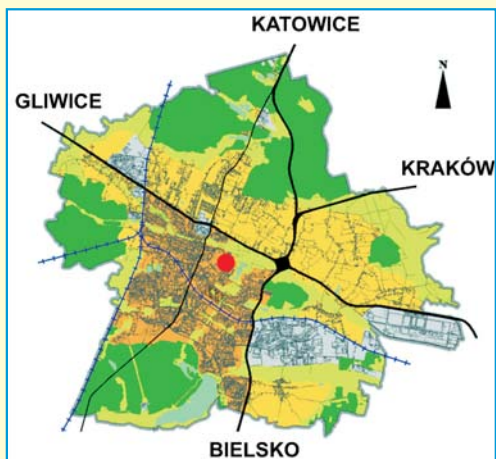
Nr terenu ofertowego	Lokalizacja
1	Dzielnica: Śródmieście - Północ Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego
2	Dzielnica: Wartogłowiec Rejon: ul. Oświęcimska
3	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Sikorskiego i Al. Bielska
4	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Kopernika
5	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Dmowskiego, ul. Sikorskiego, Al. Bielska
6	Dzielnica: Centrum - Północ Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Dąbrowskiego, ul. Kard. S. Wyszyńskiego
7	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Hierowskiego
8	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Piłsudskiego
9	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Piłsudskiego i ul. Armii Krajowej

2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa

Nr terenu ofertowego	Lokalizacja
10	Dzielnica: Śródmieście - Północ Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego
11	Dzielnica: Śródmieście - Północ Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego
12	Dzielnica: Żwaków Rejon: ul. Żorska
13	Dzielnica: Czułów Rejon: ul. Klonowa, ul. Świerkowa
14	Dzielnica: Jaroszowice Rejon: ul. Długa, ul. Jana, ul. Goździków
15	Dzielnica: Jaroszowice Rejon: ul. Mysłowicka i ul. Jaroszowicka
16	Dzielnica: Mąkołowiec Rejon: ul. Przepiórek, ul. Łabędzia
17	Dzielnica: Wartogłowiec Rejon: ul. Beskidzka, ul. Dzwonkowa
18	Dzielnica: Śródmieście - Południe Rejon: ul. Sikorskiego i ul. Nad Jeziorem
19	Dzielnica: Czułów Rejon: ul. Piaskowa, ul. Świerkowa
20	Dzielnica: Śródmieście - Północ Rejon: ul. Beskidzka i ul. Frycza Modrzewskiego
21	Dzielnica: Jaroszowice Rejon: ul. Miodowa, ul. Pasterska, ul. Dworska
22	Dzielnica: Śródmieście - Północ Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego
23	Dzielnica: Paprocany Rejon: ul. Jurajska
24	Dzielnica: Jaroszowice Rejon: ul. Samochodowa, ul. Pasterska

3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - adaptacja powierzchni niemieszkalnych

Nr terenu ofertowego	Lokalizacja
25	Dzielnica: Urbanowice, ul. Przejazdowa 8
26	Dzielnica: Cielmice, ul. Jankowicka 2
27	Dzielnica: Tychy - Śródmieście, ul. De Gaulle'a 12
28	Dzielnica: Stare Tychy - Osiedle B, ul. Brzozowa 35 - 37
29	Dzielnica: Stare Tychy ul. Browarowa 4



Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście-Północ

Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia terenu

Ogółem: 1,0718 ha, w tym:

- teren I - 0,6402 ha
 - teren II - 0,4316 ha
- } 120 mieszkań

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (TBS) z dopuszczeniem handlu i usług lokalizowanych w parterach budynków

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 40%,
- wysokość budynków: max 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
- forma architektoniczna zabudowy inspirowana stylem modernistycznym
- dopuszczenie dachów wielospadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg podłączonych do ulicy Grota Roweckiego

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, gazowa, ciepłownicza (do rozbudowy)

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/708/05 z dnia 01.09.2005 r.

Lokalizacja

Dzielnica: Wartogłowiec
Rejon: ul. Oświęcimska

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 0,834 ha - około 50 mieszkań

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowo-usługowa**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 40%;
- wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych:
 - max 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 metrów,
 - b) usługowych: max 12 metrów,
- dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30° - 40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej ulicy Oświęcimskiej, w zależności od potrzeb - dojazdu.

Uzbrojenie terenu

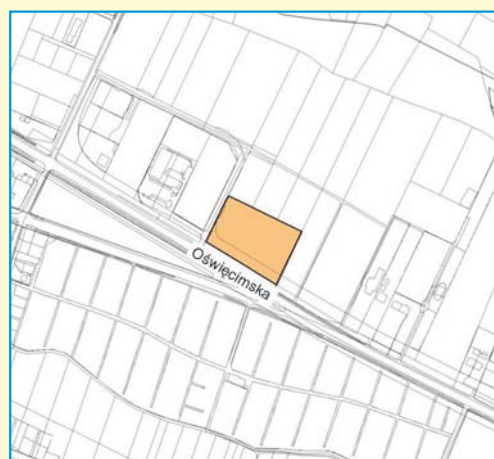
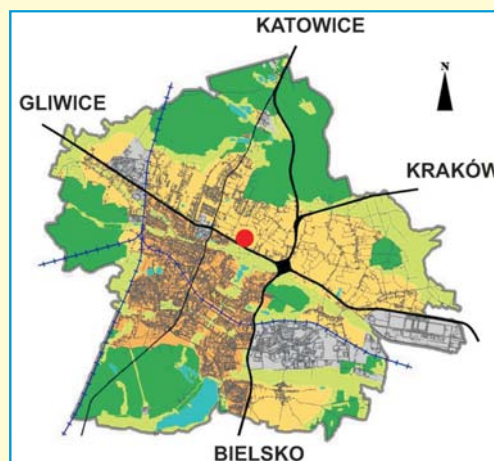
Istniejąca sieć telekomunikacyjna.

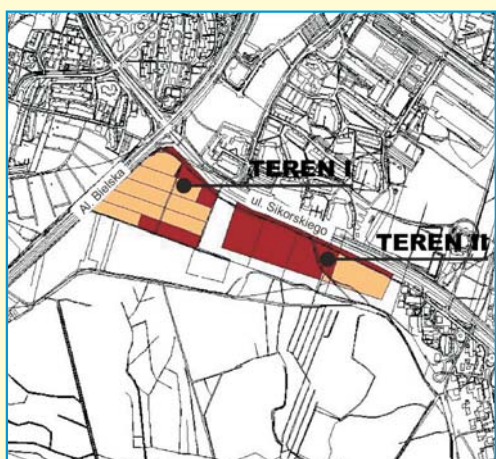
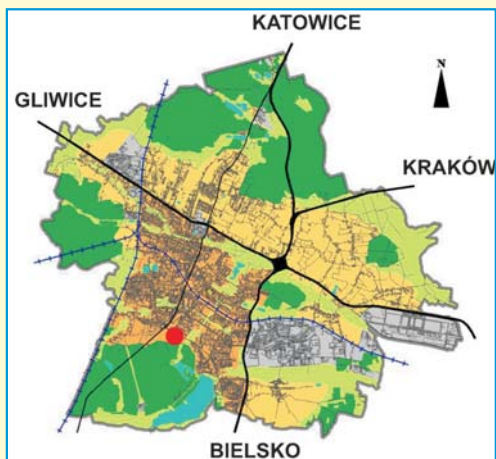
Projektowane sieci:

- kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, wodociągowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXV/655/05 z dnia 24.05.2005 r.





Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Sikorskiego i Al. Bielska

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 11,592 ha,

- teren I

- tereny gminne - 1,523 ha

- teren prywatny - 4,471 ha

- teren II

- tereny gminne - 4,243 ha

- teren prywatny - 1,355 ha

- ilość mieszkań na terenie gminnym: ok. 690

- ilość mieszkań na terenie prywatnym: ok. 690

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterach budynków wraz z zabudową jednorodzinną szeregową

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dla zabudowy szeregowej:

powierzchnia działki budowlanej: min. 200m²,

szerokość frontu działki budowlanej: min. 7 m,

wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: max 40%

b) dla zabudowy szeregowej: max 50%

- wysokość budynków:

a) wielorodzinnych: 3-4 kondygnacje nadziemne

b) szeregowych: 2 kondygnacje nadziemne

- dopuszczenie dachów wielospadowych o nachyleniu głównych połaci do 40°

- zabudowa w formie zorganizowanych zespołów w oparciu o jednolite rozwiązanie architektoniczne i materiałowe

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg: ul. Sikorskiego i Al. Bielskiej
w zależności od potrzeb - dojazdy

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazowa, elektroenergetyczna, centralnego ogrzewania

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu

Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Kopernika

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 1,635 ha, w tym:

- teren gminny - 1,175 ha - ok. 140 mieszkań
- teren prywatny - 0,685 ha - ok. 80 mieszkań

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej po stronie południowej oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do powierzchni działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - max 40%
 - b) dla zabudowy usługowej - max 60%
- wysokość budynków
 - a) obiekty mieszkaniowe - 3-5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) obiekty usługowe - 2-4 kondygnacji nadziemnych
- forma architektoniczna zabudowy inspirowana stylem modernistycznym

Obsługa komunikacyjna

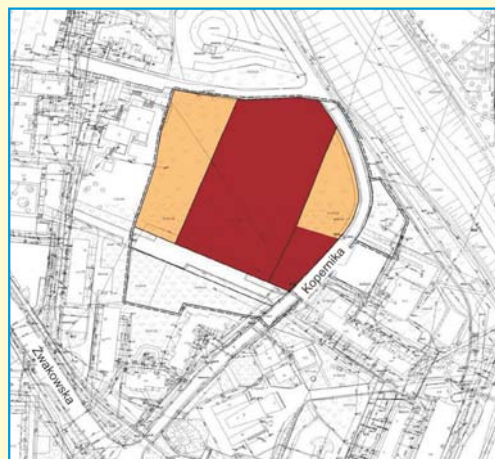
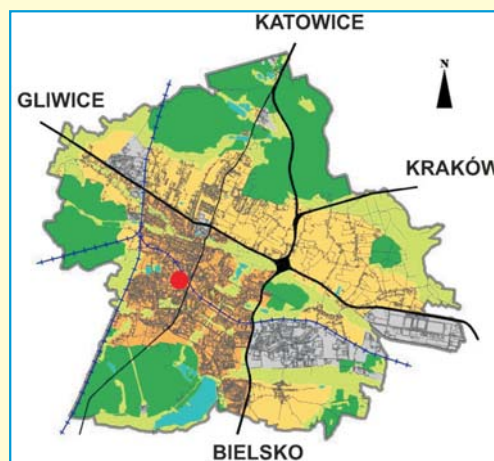
Z istniejącej ul. Kopernika
Z projektowanej dojazdowej drogi publicznej, w zależności od potrzeb - dojazdu

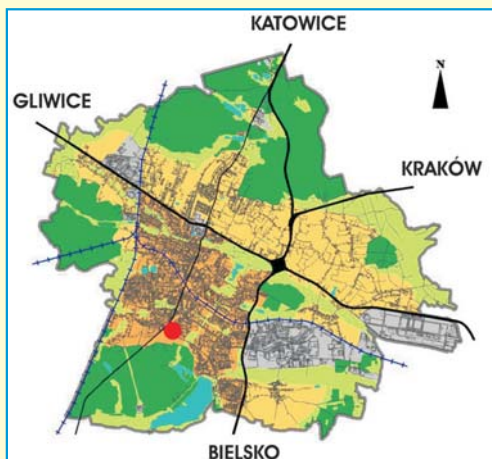
Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazowa, elektroenergetyczna

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania.





Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Dmowskiego, ul. Sikorskiego, Al. Bielska

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: ok. 2,00 ha

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg: Al. Bielskiej i ul. Dmowskiego

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, elektroenergetyczna

Projektowane sieci:

- wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, centralnego ogrzewania

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Lokalizacja

Dzielnica: Centrum - Północ
Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Dąbrowskiego
i ul. Kard. S. Wyszyńskiego

Własność terenu

Śródmieście Sp. z o.o.

Powierzchnia terenu

Ogółem: 5,286 ha

Przeznaczenie

Fragment centrum z usługami publicznymi i komercyjnym o zasięgu ogólnomiejskim i regionalnym oraz mieszkaniami o charakterze apartamentowym.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

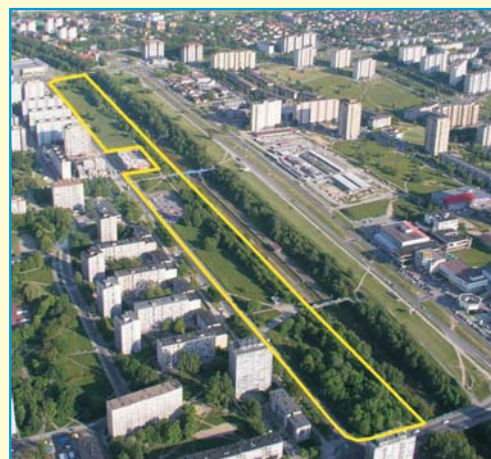
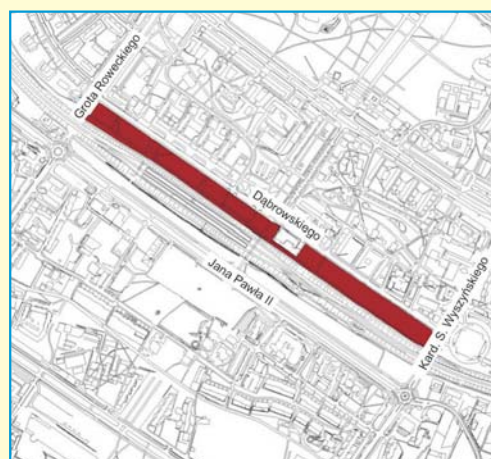
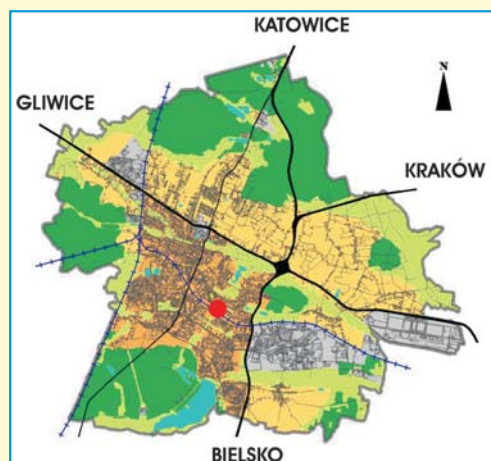
Z istniejącej ul. Dąbrowskiego

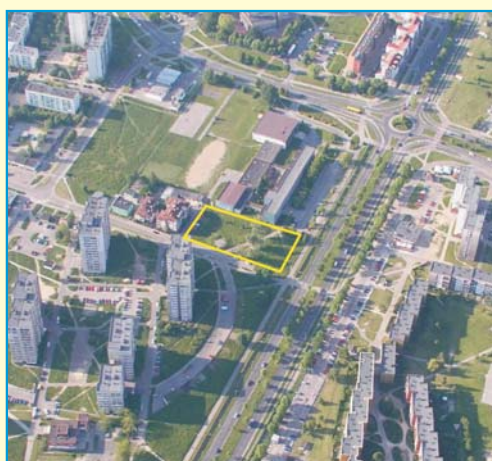
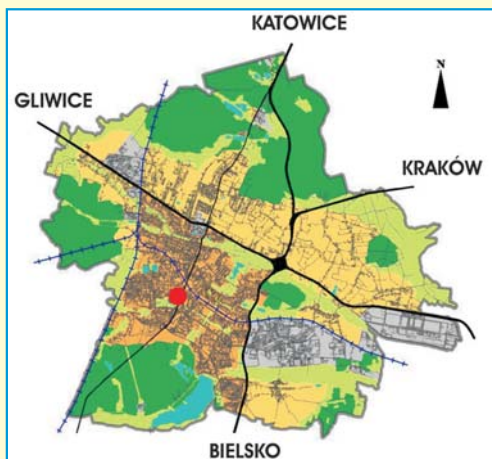
Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, ciepłownicza, gazowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego do opracowania





Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Hierowskiego

Własność terenu

Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Powierzchnia terenu

Ogółem: 0,351 ha - ok. 58 mieszkań

Przeznaczenie

Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- budynek 4 kondygnacyjny, z wejściem bramowym i wewnętrznym dziedzińcem
- wjazd do garażu podziemnego z wykorzystaniem dojazdu gospodarczego do szkoły
- w parterze mieszkania dla osób niepełnosprawnych dostępne z dziedzińca wewnętrznego
- mieszkania w parterze z bezpośrednim dostępem do ogródków przydomowych
- dach płaski z częściowym wykorzystaniem poddasza jako fragment mieszkań dwupoziomowych

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej ulicy Hierowskiego

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazowa, elektroenergetyczna

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Decyzja ustalająca warunki zabudowy

Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Piłsudskiego

Własność terenu

Śródmieście Sp. z o.o.

Powierzchnia terenu

Powierzchnia zabudowy: 3,421 ha

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowo - usługowa

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

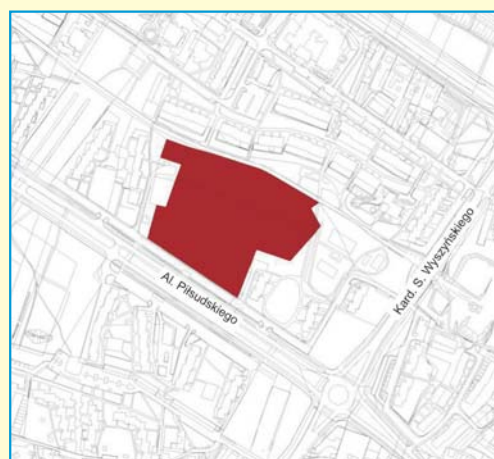
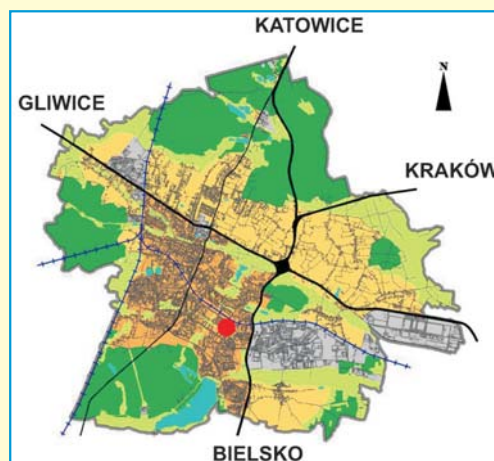
Z istniejącej ul. Piłsudskiego

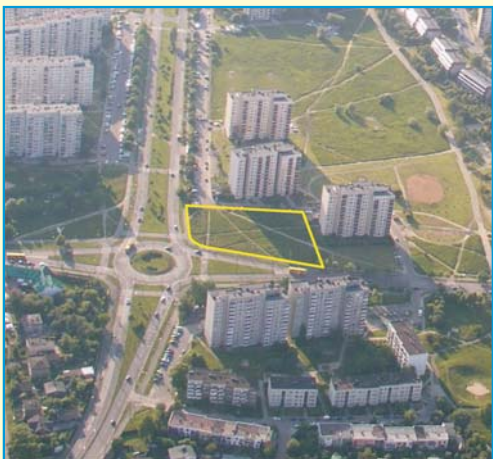
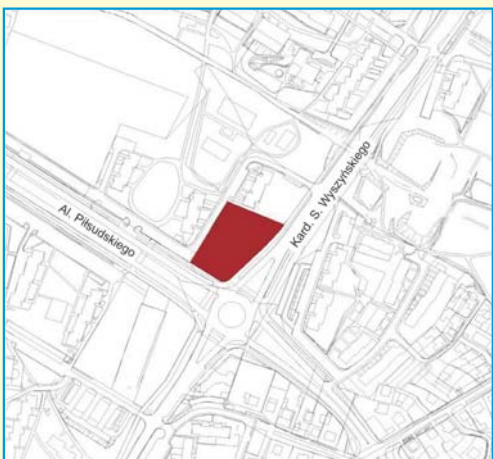
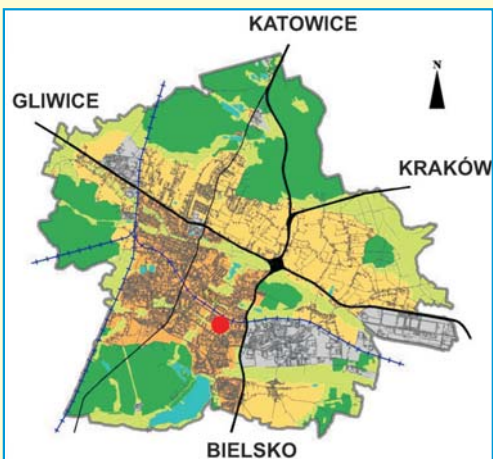
Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektro-energetyczna, centralnego ogrzewania, gazowa

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Decyzja ustalająca warunki zabudowy





Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Piłsudskiego i ul. Armii Krajowej

Własność terenu

Śródmieście Sp. z o.o.

Powierzchnia terenu

Powierzchnia zabudowy: 0,491 ha

Przeznaczenie

Zabudowa usługowo-mieszkaniowa

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej ul. Piłsudskiego i ul. Armii Krajowej

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, centralnego ogrzewania, gazowa

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Decyzja ustalająca warunki zabudowy

Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Północ
Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 4,540 ha - 42 działki w tym:

■ - teren gminny - 2,354 ha - 22 działki

■ - teren prywatny - 2,186 ha - 20 działek

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
- nakaz kształtowania ogrodzeń od dróg publicznych w sposób tworzący zakomponowaną całość o spójnym wyrazie plastycznym

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących i projektowanych dróg podłączonych do ulicy Grota Roweckiego

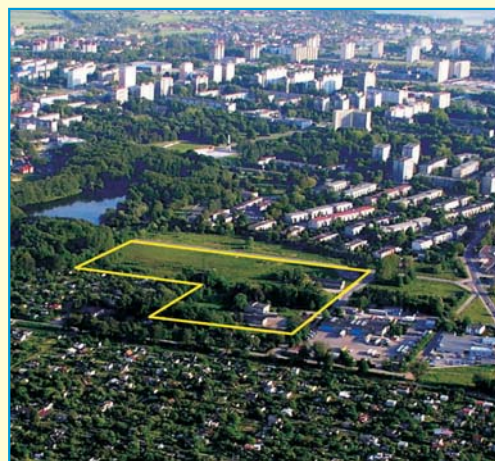
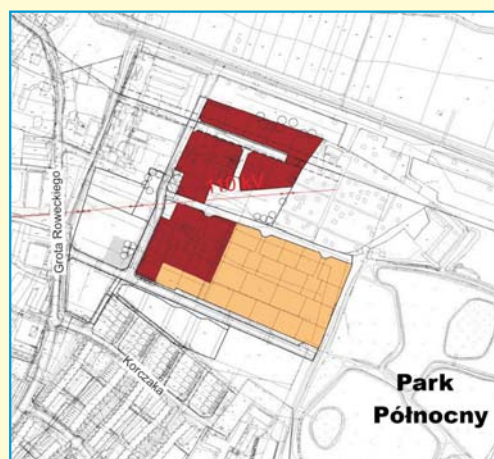
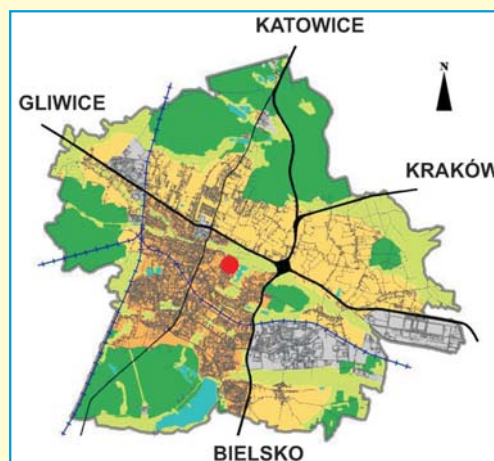
Uzbrojenie terenu

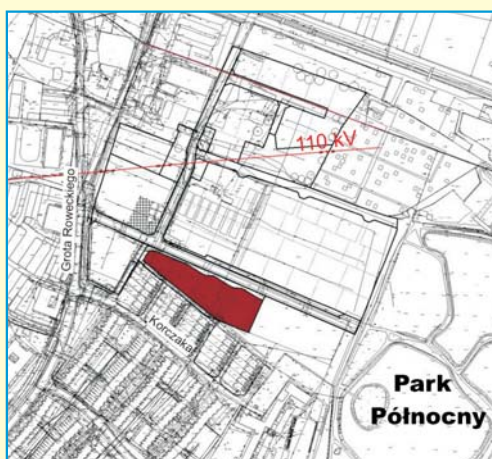
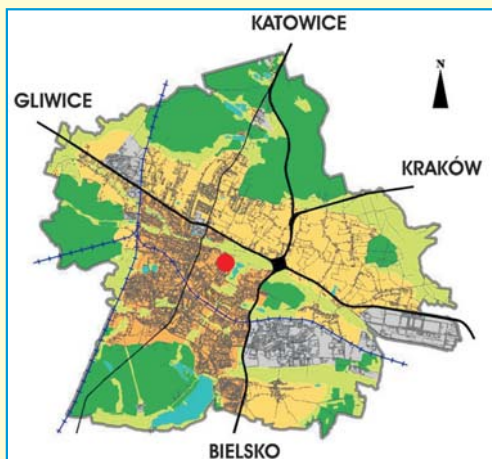
Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, gazowa, ciepłownicza (do rozbudowy)

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/708/05 z dnia 01.09.2005 r.





Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Północ
Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia terenu

Ogółem: 0,567 ha - 14 działek

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 40%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia, lecz nie więcej niż 12 m,
- nakaz kształtowania ogrodzeń od dróg publicznych w sposób tworzący zkomponowaną całość o spójnym wyrazie plastycznym

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej drogi podłączonej do ulicy Grota roweckiego

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, gazowa, ciepłownicza (do rozbudowy)

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/708/05 z dnia 01.09.2005 r.

Lokalizacja

Dzielnica: Żwaków
Rejon: ul. Żorska

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia terenu

Ogółem: 0,787 ha - 5 działek

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 20%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 30°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

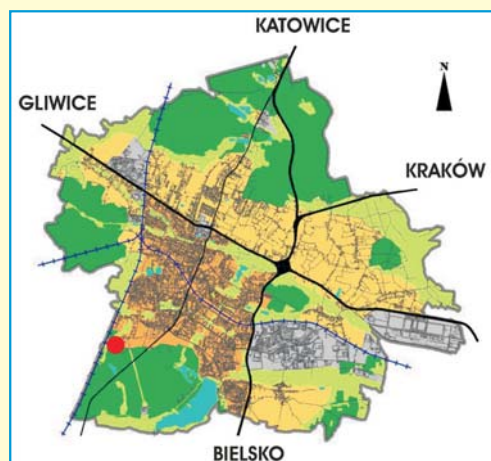
Z istniejącej ulicy Żorskiej
Z projektowanej dojazdowej drogi publicznej

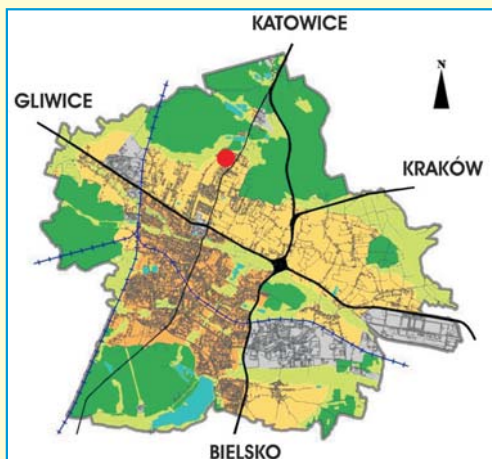
Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa
Projektowane sieci:
- kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXV/656/05 z dnia 24.05.2005 r.





Lokalizacja

Dzielnica: Czułów
Rejon: ul. Klonowa, ul. Świerkowa

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 2,094 ha, w tym:

- teren gminny - 0,446 ha - 4 działek
- teren prywatny - 1,648 ha - 18 działki

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- dachy wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 20°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących: Klonowej i Świerkowej
Projektowanej drogi publicznej: dojazdowej

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja deszczowa, elektroenergetyczna

Projektowane sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, stacja transformatorowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVI/686/05 z dnia 30.06.2005 r.

Lokalizacja

Dzielnica: Jaroszewice
Rejon: ul. Długa, ul. Jana, ul. Goździków

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem powierzchnia: 11,831 ha - ok. 50 działek

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
- dachy wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 20°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg publicznych: Długiej, Jana i Goździków

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

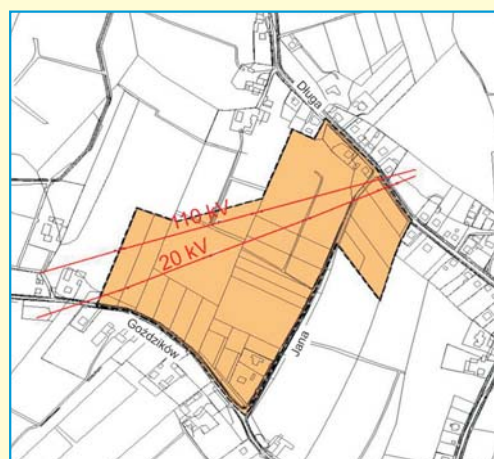
- wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna

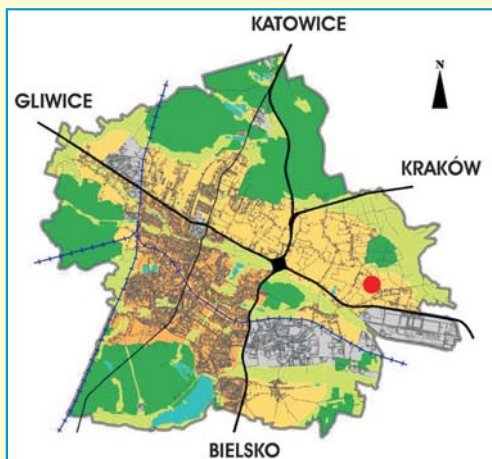
Projektowane sieci:

- kanalizacja sanitarna i deszczowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/707/05 z dnia 01.09.2005 r.





Lokalizacja

Dzielnica: Jaroszewice
Rejon: ul. Mysłowicka i ul. Jaroszewicka

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem powierzchnia: 10,49 ha - ok. 65 działek

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
- dachy wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 20°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg: Mysłowickiej i Jaroszewickiej
Z projektowanej dojazdowej drogi publicznej, w zależności od potrzeb - dojazdu

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna
Projektowane sieci:
- kanalizacja sanitarna i deszczowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/706/05 z dnia 01.09.2005 r.



Lokalizacja

Dzielnica: Mąkołowiec
Rejon: ul. Przepiórek, ul. Łabędzia

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem powierzchnia: 0,922 ha - 9 działek

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
- dachy wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 20°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z projektowanych dróg publicznych: Przepiórek i Łabędziej

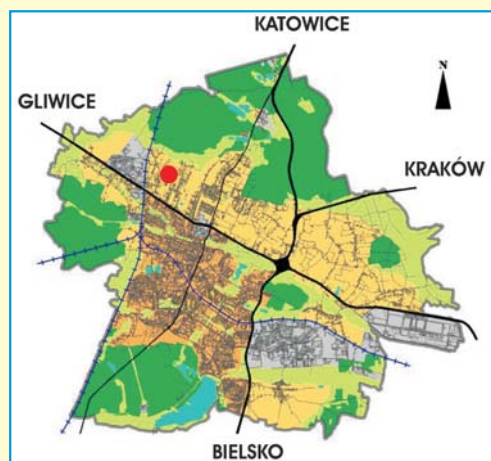
Uzbrojenie terenu

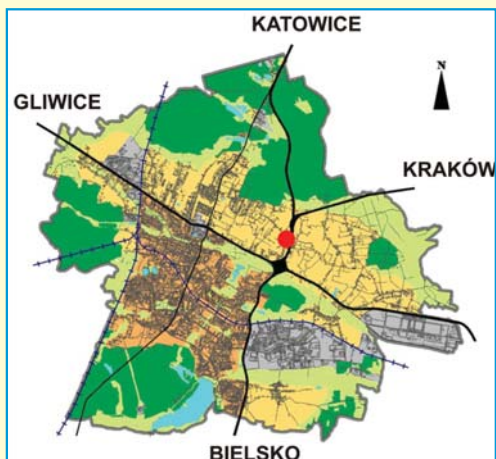
Projektowane sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/709/05 z dnia 01.09.2005 r.





Lokalizacja

Dzielnica: Wartogłowiec
Rejon: ul. Beskidzka, ul. Dzwonkowa

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 3,20 ha, w tym:

- teren gminny - 0,594 ha - 7 działek
- teren prywatny - 2,606 ha - 32 działki

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 60%;
- wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych:
 - max 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 metrów,
 - b) usługowych: max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 metrów, za wyjątkiem obiektów usługowych typu biurowego oraz hoteli lokalizowanych wzdłuż ul. Beskidzkiej, dla których dopuszcza się 5 kondygnacji nadziemnych.

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej ulicy Dzwonkowej
Projektowanej drogi publicznej: dojazdowej

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, elektroenergetyczna

Projektowane sieci:

- kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, wodociągowa, stacja transformatorowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXV/654/05 z dnia 24.05.2005 r.

Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Południe
Rejon: ul. Sikorskiego i ul. Nad Jeziorem

Własność terenu

Skarb Państwa - Lasy Państwowe
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 0,601 ha - 8 działek

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wielkość pow. zabudowy do pow. działki:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: max 30%
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa: max 70%
- b) wysokość budynków:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: max 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa: max 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11 m
- c) dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°-40°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg: ul. Nad Jeziorem i ul. Parkowej

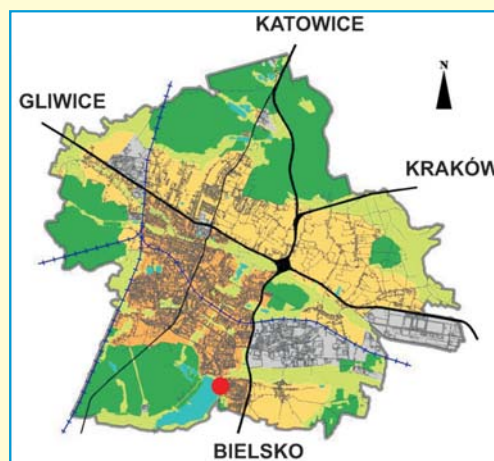
Uzbrojenie terenu

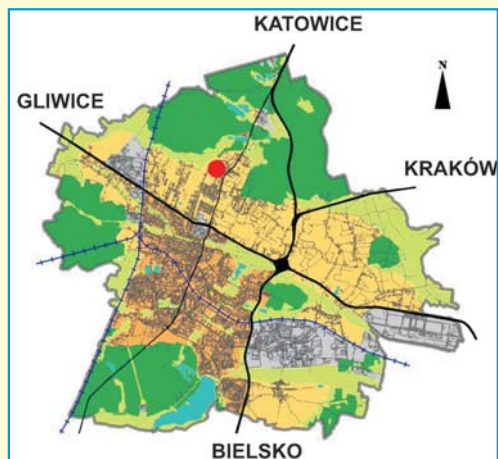
Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacja

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXXVII/705/05 z dnia 01.09.2005 r.





Lokalizacja

Dzielnica: Czulów
Rejon: ul. Piaskowa, ul. Świerkowa

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 12,11 ha - 90 działek

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12 metrów,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci 25°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg: ul. Piaskowej i Świerkowej
Z projektowanych dróg wewnętrznych

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, elektroenergetyczna, deszczowa

Projektowane sieci:

- kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, wodociągowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu

Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Północ
Rejon: ul. Beskidzka i ul. Frycza Modrzewskiego

Własność terenu

Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 6,754 ha, w tym:
- 90 działek - zabudowa szeregowa
- 40 działek - zabudowa wolnostojąca

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

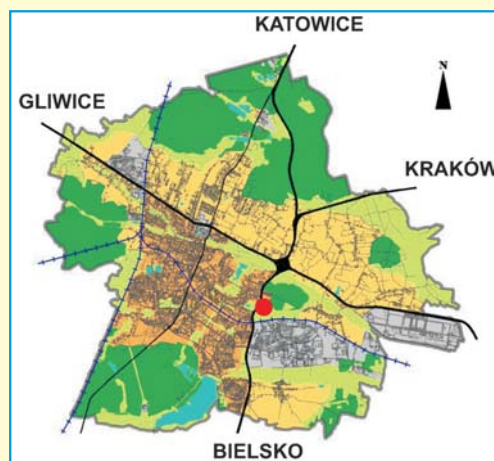
Z istniejącej ulicy Frycza Modrzewskiego

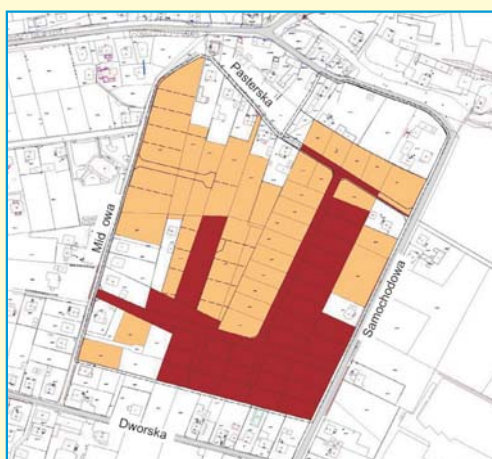
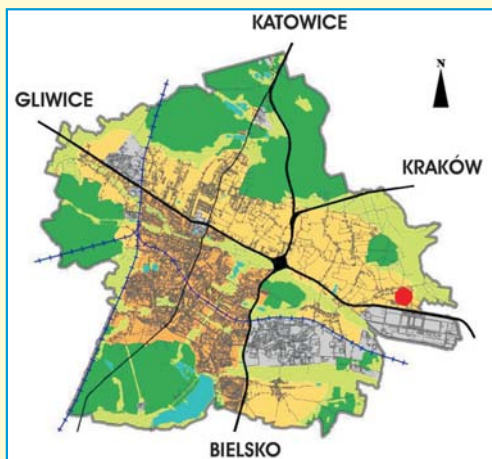
Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu





Lokalizacja

Dzielnica: Jarosławice
Rejon: ul. Miodowa, ul. Pasterska, ul. Dworska

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 6,996 ha, w tym:

- teren gminny - 2,483 ha - 29 działek
- teren prywatny - 4,513 ha - 46 działek

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12 metrów,
- dachy wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci 25°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg: Miodowej, Samochodowej, Pasterskiej
Z projektowanych dojazdowych dróg publicznych, w zależności od potrzeb - dojazdy

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna

Projektowane sieci:

- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa,

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Lokalizacja

Dzielnica: Śródmieście - Północ
Rejon: ul. Grota Roweckiego, ul. Korczaka i Parku Północnego

Własność terenu

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 0,542 ha

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

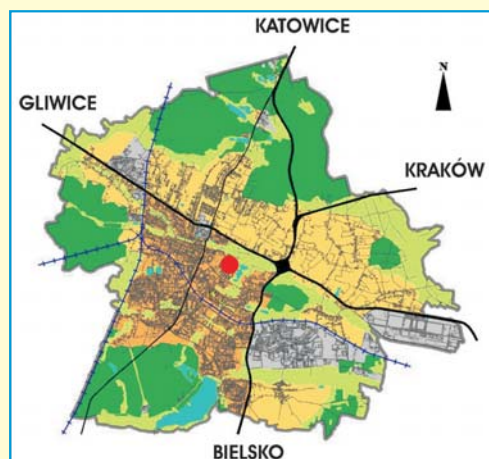
Z istniejącej drogi podłączonej do ulicy Grota Roweckiego

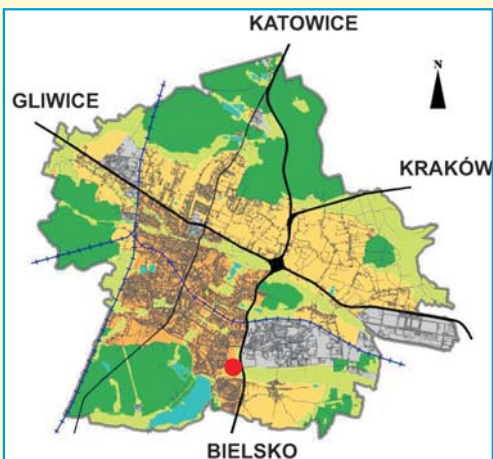
Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, gazowa, ciepłownicza (do rozbudowy)

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego do opracowania





Lokalizacja

Dzielnica: Paprocany
Rejon: ul. Jurajska

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy
Prywatna

Powierzchnia terenu

Ogółem: 2,6 ha, w tym:

■ - teren gminny - 1,67 ha

■ - teren prywatny - 0,93 ha

Przeznaczenie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- w zależności od przyjętej koncepcji programowo-przestrzennej

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej ulicy Jurajskiej, w zależności od potrzeb - dojazdy

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
- wodociągowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do opracowania

Lokalizacja

Dzielnica: Jaroszwice
Rejon: ul. Samochodowa, ul. Pasterska

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia terenu

Ogółem: 1,11 ha

Przeznaczenie**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość pow. zabudowy do pow. działki: max 30%
- wysokość budynków: max 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12 metrów,
- dachy wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci 25°-40° z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia

Obsługa komunikacyjna

Z istniejącej ulicy Samochodowej, w zależności od potrzeb - dojazdy

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

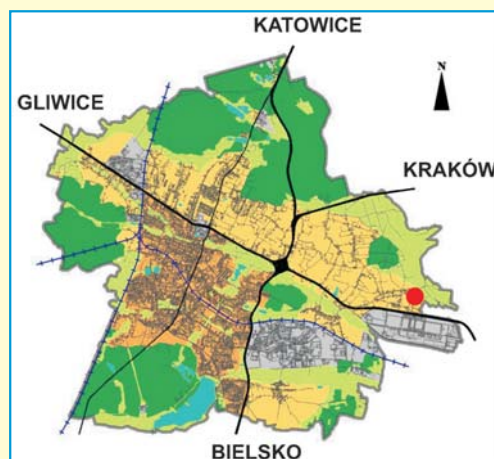
- wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna

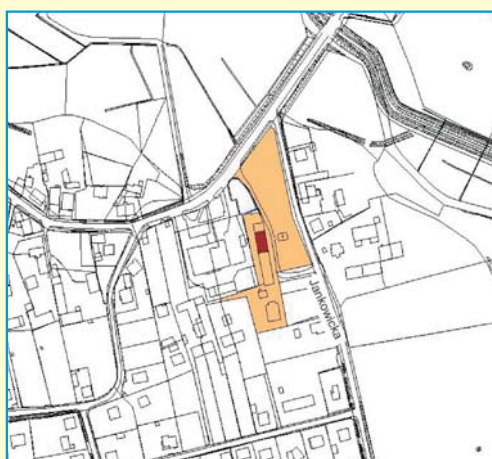
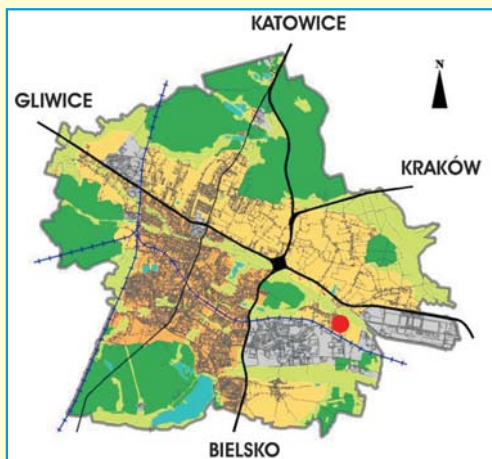
Projektowane sieci:

- kanalizacja sanitarna i deszczowa

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do opracowania





Lokalizacja

Dzielnica: Urbanowice, ul. Przejazdowa 8

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia budynku

Powierzchnia użytkowa: 685,83 m²
 Powierzchnia zabudowy: 557,30 m²
 Kubatura: 6254,20 m³

Przeznaczenie

Budynek 2 kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony
 Przebudowa pomieszczeń budynku użyteczności publicznej na
 2 lokale mieszkalne,
 Uzyskana powierzchnia lokali mieszkalnych - 80 m²

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg lokalnych od ul. Głównej i ul. Przejazdowej

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:
 - wodociągowa, kanalizacyjna
 - elektroenergetyczna
 - ogrzewania z lokalnej kotłowni

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Decyzja ustalająca warunki zabudowy

Lokalizacja

Dzielnica: Cielmice, ul. Jankowicka 2

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia budynkuPowierzchnia użytkowa: 203,40 m²Powierzchnia zabudowy: 105,80 m²Kubatura: 1100,00 m³

Budynek gospodarczy:

Powierzchnia zabudowy: 23,50 m²**Przeznaczenie**

Budynek mieszkalny 3 kondygnacyjny, podpiwniczony.
Przebudowa pomieszczeń na strychu na 2 lokale mieszkalne.
Uzyskana powierzchnia lokali mieszkalnych - 60 m²

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg lokalnych od ulic Beskidzkiej oraz Strzeleckiej

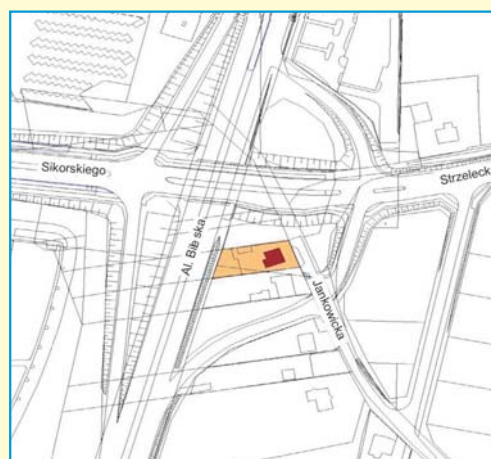
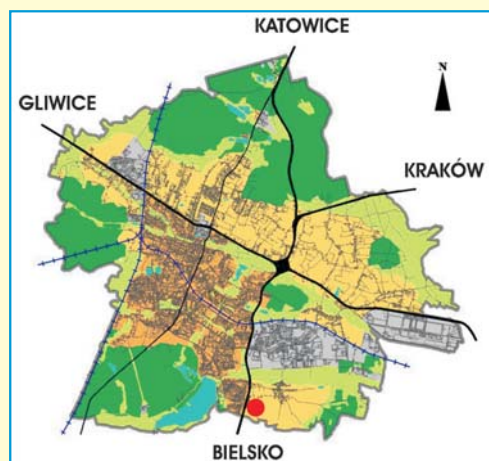
Uzbrojenie terenu

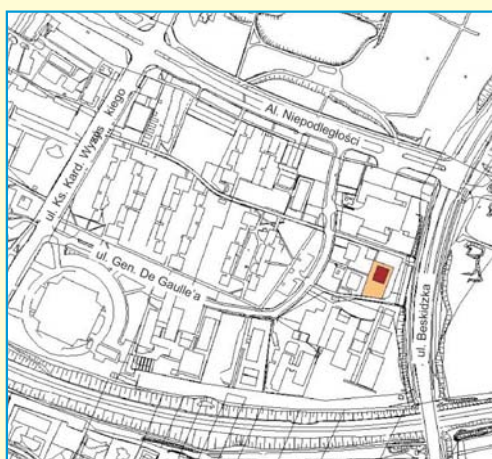
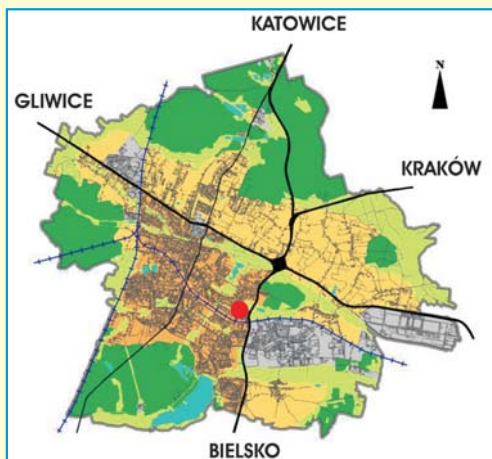
Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacyjna
- elektroenergetyczna, gazowa
- kotłownia lokalna

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Droczymy ustalając warunki zabudowy





Lokalizacja

Dzielnica: Tychy - Śródmieście, ul. De Gaulle'a 12

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia budynku

Powierzchnia użytkowa: 1691,00 m²

Powierzchnia zabudowy: 565,00 m²

Kubatura: 6191,00 m³

Przeznaczenie

Budynek 3 kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony.
Przebudowa pomieszczeń po byłym Domu Dziecka na 21 lokali mieszkalnych.

Uzyskana powierzchnia lokali mieszkalnych - 972,55 m² oraz piwnic - 57,51 m²

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg lokalnych od ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego, Al. Niepodległości, ul. De Gaulle'a

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacyjna
- centralnego ogrzewania

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Decyzja ustalająca warunki zabudowy

Lokalizacja

Dzielnica: Stare Tychy - Osiedle B, ul. Brzozowa 35 - 37

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia budynku

Powierzchnia użytkowa: 750,00 m²

Powierzchnia zabudowy: 422,40 m²

Kubatura: 4182,00 m³

Przeznaczenie

Budynek 3 kondygnacyjny, mieszkalny wielorodzinny, 2 klatkowy, podpiwniczony.

Przebudowa pomieszczeń strychu na 4 lokale mieszkalne.

Uzyskana powierzchnia lokali mieszkalnych - 134,90 m²

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg lokalnych od ul. Biskupa Burschego i ul. Brzozowej

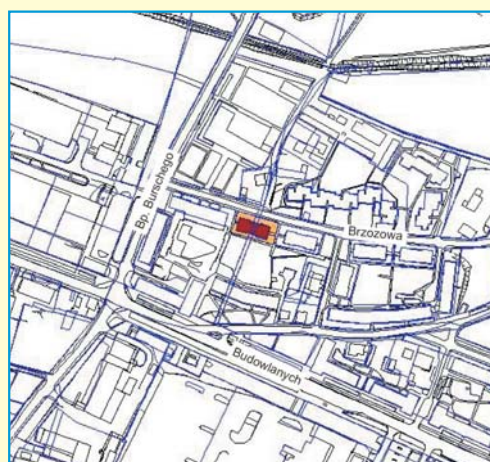
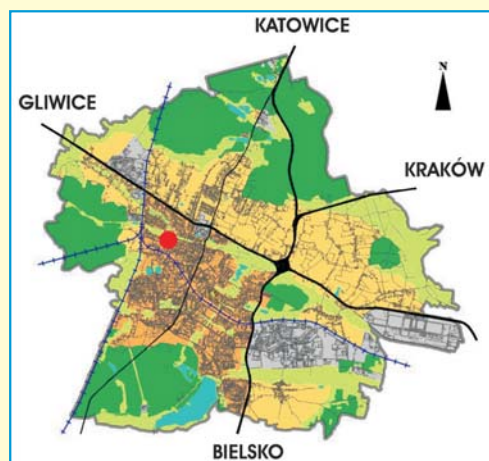
Uzbrojenie terenu

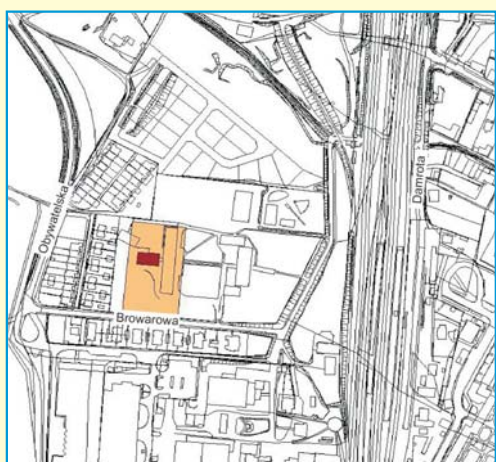
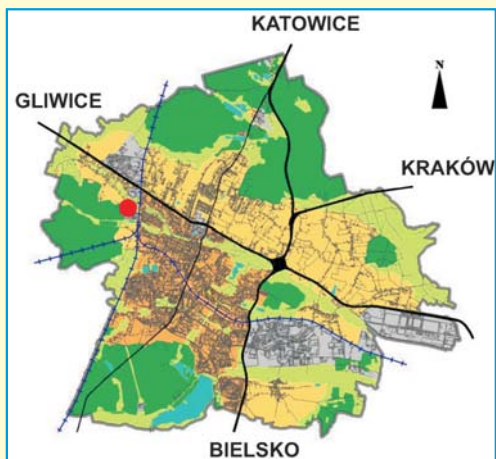
Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacyjna
- elektroenergetyczna, gazowa. UPC

Podstawa prawna wydania pozwolenia na budowę

Decyzja Prezydenta Miasta Tychy nr GWA.WG 73532024/05 z dnia 06.06.2005r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego na 4 lokale mieszkalne wraz z wykonaniem instalacji gazowej wewnętrznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Tychach przy ul. Brzozowej 35 - 37 na parcelach 1231/48, 1213/90, 1280/90





Lokalizacja

Dzielnica: Tychy - Stare Tychy, ul. Browarowa 4

Własność terenu

Gmina Miasto Tychy

Powierzchnia budynku

Powierzchnia użytkowa:	6395,14 m ²
Powierzchnia zabudowy:	1339,80 m ²
Powierzchnia byłej stołówki:	448,00 m ²
Kubatura:	1792,00 m ³

Przeznaczenie

Budynek 4 kondygnacyjny, częściowo przebudowany na lokale mieszkalne socjalne z budynkiem stołówki.

Przebudowa pomieszczeń byłej stołówki na lokale mieszkalne i świetlicę środowiskową.

Powierzchnia powstałych w wyniku adaptacji 7 lokali mieszkalnych - 266,20 m² oraz świetlicy środowiskowej - 48,60 m²

Obsługa komunikacyjna

Z istniejących dróg lokalnych od ulic Browarowej, Obywatelskiej, Damrota

Z istniejącej linii kolejowej Katowice - Bielsko Biała

Uzbrojenie terenu

Istniejące sieci:

- wodociągowa, kanalizacyjna
- elektroenergetyczna, gazowa
- centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej

Podstawa prawna wydawania pozwolenia na budowę

Decyzja ustalająca warunki zabudowy

V. Strategia mieszkaniowa miasta Tychy

WIZJA

Harmonijnie rozwijające się Tychy w sferze mieszkaniowej w oparciu o przyjętą strategię mieszkaniową i inicjatywy społeczności lokalnej

Realizacja wyżej wymienionej wizji przekształci Tychy w atrakcyjne miasto, o silnej pozycji w skali regionu i kraju.

MISJA

Stymulowanie rozwoju zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego.

Wysoka atrakcyjność inwestycyjna Tychów przekłada się na silny wzrost atrakcyjności miejskiego rynku nieruchomości.

CELE

- Pozyskiwanie i uzbrojenie terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego z uwzględnieniem różnych grup społecznych,
- koordynowanie i wdrażanie działalności instytucji służących rozwojowi mieszkalnictwa,
- rewitalizacja osiedli mieszkaniowych,
- poprawa ładu przestrzennego miasta.

KIERUNKI DZIAŁAŃ

- Uzyskanie społecznej akceptacji dla realizacji gminnego programu budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego,
- intensyfikacja procesu termomodernizacji miejskich zasobów mieszkaniowych oraz zasobów, w których miasto jest współwłaścicielem nieruchomości,
- organizowanie wspólnych przedsięwzięć w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych najuboższej grupy mieszkańców miasta wraz z innymi zarządcami lokali na terenie miasta, tj. spółdzielniami mieszkaniowymi, wspólnotami mieszkaniowymi oraz deweloperami,
- aktywizacja środków własnych, nieruchomości oraz efektywne wykorzystanie środków i zasobów gminy,
- wspomaganie rozwoju budownictwa indywidualnego, spółdzielczego, a także deweloperskiego,
- tworzenie warunków umożliwiających szeroki dostęp do mieszkań o zróżnicowanym standardzie i cenach dostępnych dla różnych grup gospodarstw domowych,
- wspieranie przez miasto, na poziomie strategicznym, wszystkich podmiotów działających na lokalnym rynku mieszkaniowym oraz współpraca z nimi i wspieranie w zakresie zaspokajania rozpoznanych potrzeb mieszkaniowych.

Misją gminy w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych grup społeczności gminy tzn. potrzeb mieszkaniowych tych osób, które w inny sposób nie są w stanie samodzielnie rozwiązać problemów z pozyskaniem mieszkania. Stan techniczny mieszkań i poziom usług mieszkaniowych powinien zapewnić godziwe warunki zamieszkania tych osób.

Do obowiązków gminy jako właściciela zasobu mieszkaniowego należy dbałość o jego stan techniczny.

Realizacja obowiązków gminy:

- w zakresie utrzymania zasobu we właściwym stanie technicznym to przede wszystkim:
 - przygotowanie i realizacja wieloletniego programu w zakresie gospodarowania mieszkaniowym (lokalowym) zasobem gminy,
 - zapewnienie efektywnego systemu zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,
 - wykorzystanie rządowych preferencji w zakresie realizacji polityki remontowej,
- w zakresie społecznej polityki mieszkaniowej:
 - przygotowanie i realizacja zasad najmu komunalnych lokali mieszkalnych,

- ustanowienie niezbędnego komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- administracja dodatkami mieszkaniowymi oraz tworzenie innych sposobów pomocy najuboższym mieszkańcom gminy,
- w zakresie polityki prywatyzacyjnej:
 - skorygowanie programu i tempa prywatyzacji zasobów z potrzebami gminy i finansowymi możliwościami mieszkańców,
 - stworzenie zachęt dla prywatnych inwestycji w remonty i modernizację budynków wielomieszkaniowych.

Gmina Tychy rolę tę wypełnia poprzez podejmowanie szeregu inicjatyw efektem, których są, obowiązujące uchwały Rady Miasta i Zarządzenia Prezydenta Miasta, umożliwiające efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem, jak i pozyskiwanie nowych lokali.

VI. Podsumowanie i wnioski

Strategia mieszkaniowa jest integralnym elementem strategii rozwoju miasta, stanowiącym jedną z ważniejszych społecznie kwestii. Sporządzenie strategii mieszkaniowej przez gminę potwierdza jej rangę, jest dokumentem dającym podstawę racjonalnego rozwoju przestrzennego oraz możliwość ubiegania się o środki zewnętrzne przeznaczone na rozwój mieszkalnictwa w gminie.

Na rozwój mieszkalnictwa, nie tylko w mieście Tychy ale i w skali kraju, wpływa wiele czynników, między innymi gospodarczych, prawnych i politycznych. W ostatnich latach wiąże się to ze wstąpieniem Polski do UE, a także z zauważalnym wzrostem gospodarczym, przy jednoczesnym rosnącym rozwarstwieniu ekonomicznym społeczeństwa.

Strategia mieszkaniowa miasta Tychy to plan niezbędnych działań oraz przedsięwzięć inwestycyjnych, określonych w oparciu o uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rynku nieruchomości. Nie rozwiązuje ona problemu mieszkaniowego w mieście, ale pozwala na:

- lepsze wykorzystanie posiadanych przez miasto zasobów terenowych,
- identyfikację potrzeb rynku mieszkaniowego, w tym rodzaju i formy budownictwa (tj.: budownictwo socjalne, TBS, jednorodzinne, wielorodzinne),
- podjęcie działań planistycznych zgodnie z wyznaczonymi kierunkami rozwoju przestrzennego miasta,
- zainicjowanie działań promocyjnych dla pozyskania nowych inwestorów,
- stworzenie warunków dla rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego,
- ubieganie się o fundusze strukturalne,
- racjonalne i ekonomicznie uzasadnione prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

W celu zaspokojenia potrzeb oraz określenia preferencji mieszkaniowych wymagane jest stworzenie odpowiednich warunków dla prowadzenia inwestycji w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, tj. realizacji odpowiedniej polityki i programów, do których w Tychach należą:

- program gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- program rozwoju zasobów mieszkaniowych,
- program przygotowania gruntów pod budownictwo,
- program modernizacji i renowacji zasobów mieszkaniowych.

W zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi istotne będzie zarządzanie i modernizowanie ich w taki sposób, aby najlepiej służyły zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Sposób zarządzania będzie wpływał również na podnoszenie standardów zamieszkania, a także wartości zasobów mieszkaniowych. Czynsze będą ustalone i różnicowane zgodnie z ekonomicznymi zasadami oraz wartością mieszkań.

Pożądanym kierunkiem działań w zakresie strategii mieszkaniowej jest:

- podnoszenie standardu istniejących obiektów, w tym: działania remontowe, modernizacyjne i rewitalizacyjne,
- zwiększanie istniejących zasobów poprzez dogęszczanie zabudowy i nadbudowy,
- wyznaczenie terenów inwestycyjnych, w tym nowych kierunków przestrzennego rozwoju miasta.

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych jest jednym z istotnych czynników wpływających na kształtowanie strategii mieszkaniowej w gminie. Generalnie struktura ta jest odzwierciedleniem historycznych procesów rozwoju mieszkalnictwa w mieście.

Aktualny stan komunalnego zasobu mieszkaniowego jest efektem 50-letniego okresu eksploatacji, w tym poziomu wykonawstwa. Jedynym kierunkiem dla znacznej części zasobów komunalnych jest kontynuacja szerokiego programu remontowego i rewitalizacji. Zahamuje on dalszą dekapitalizację majątku oraz w dłuższej perspektywie wpłynie na podniesienie jego standardu.

Powiększanie istniejącego zasobu możliwe jest dzięki:

- nadbudowie obiektów,
- zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.

Zabudowa mieszkaniowa wzniesiona z wielkiej płyty jest zróżnicowana pod względem architektonicznym i urbanistycznym, a do czynników, które miały wpływ na to zróżnicowanie zaliczyć należy:

- okres budowy,
- zmiany normatywu technicznego projektowania mieszkań,

- tendencje w architekturze mieszkaniowej,
- poziom wykonawstwa,
- struktura własnościowa.

Przewagę zasobów mieszkaniowych w mieście stanowią mieszkania spółdzielcze tworzące w większości strukturę osiedlową. W osiedlach tych można zauważyć dbałość o rozplanowanie przestrzenno-funkcjonalne wyrażające się:

- segregacją ruchu pieszego i kołowego,
- bezkolizyjnymi rozwiązaniami dojść do usług podstawowych,
- grupowaniem usług w centra osiedlowe o różnych formach przestrzennych.

Krytycznie należy wyrazić się na temat jednostajności „architektury blokowej” oraz skali i wielkości niektórych budynków. Niemniej jednak, jako kierunek przyszłościowy należy rozważyć możliwość uzupełnienia i dogęszczenia niektórych osiedli. Ponadto, pewna część mieszkań wybudowana w okresie intensywnego wdrażania technologii uprzemysłowionych, powstała na potrzeby miasta i zakładów pracy. Te właśnie zasoby są uboższe pod względem rozwiązań architektonicznych i cechują się niższą jakością zamieszkania.

Wymuszone wcześniej przez technologię procesu budowlanego wolne przestrzenie oferują szczególne szanse uzupełnienia i zwiększenia wartości stanu istniejącego. Tereny takie są bezkonkurencyjne pod względem kosztów realizacji, w porównaniu z obszarami nieuzbrojonymi, dla lokalizacji budownictwa uzupełniającego o zróżnicowanym programie mieszkań (np.: dobudowa mieszkań do ścian szczytowych, realizacja obiektu jako przymknięcia wewnątrz urbanistycznych od ulic publicznych).

Za ważne elementy strategii mieszkaniowej należy uznać:

- stworzenie programu informacji publicznej, która opierać się będzie między innymi na opracowaniu katalogu ofert inwestycyjnych,
- przyjęcie przez miasto funkcji współpartnera dla kontynuowania współpracy z sektorem prywatnym w celu uzyskania jego udziału w polityce i programach mieszkaniowych realizowanych w ramach niniejszej strategii,
- wspieranie działań osób, które same zamierzają zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, wykorzystując istniejące na rynku możliwości finansowania inwestycji,
- powiększanie zasobu gminnego o tereny przeznaczone dla realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Strategia miasta Tychy ma charakter wieloletni i biorąc pod uwagę zachodzące zmiany społeczno-gospodarcze i demograficzne w Tychach zakłada się dokonywanie jej aktualizacji.

VII. Spis treści

I.	WSTĘP	5
1.	Zarys ogólny	5
2.	Podmioty rozwoju mieszkalnictwa	5
	Schemat budowy strategii mieszkaniowej gminy	7
	Polityka mieszkaniowa państwa	8
II.	ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO	9
1.	Efekty realizacji „Strategii i Polityki Mieszkaniowej Miasta Tychy na lata 2000 - 2004 z prognozą na lata 2010”	9
2.	Potrzeby mieszkaniowe Miasta Tychy	10
2.1	Struktura zasobów mieszkaniowych w gminie	10
2.2	Zapotrzebowanie na lokale socjalne	13
3.	Diagnoza strategiczna w obszarze mieszkalnictwa	14
3.1	Struktura demograficzna i społeczna	14
3.2	Prognozy demograficzne	15
	Województwo Śląskie	17
	Miasto Tychy i powiat bieruńsko - lędziński	18
3.3	Uwarunkowania gospodarcze	20
	Ilość gospodarstw domowych	20
	Zatrudnienie i płace na terenie miasta Tychy	20
	Bezrobocie	21
3.4	Środowisko zamieszkania	24
	Zieleń miejska	24
	Obszary leśne	25
	Zbiorniki wodne	25
	Miejski system terenów otwartych	26
4.	Gospodarka gruntami	27
5.	Infrastruktura techniczna miasta	28
5.1	Infrastruktura komunikacyjna	28
	Połączenia drogowe	28
	Połączenia kolejowe	28
5.2	Kanalizacja	28
5.3	Wodociągi	29
5.4	Gazownictwo	29
5.5	Elektroenergetyka	29
5.6	System ciepłowniczy	29
III.	POTENCJALNY ZASÓB MIESZKANIOWY WRAZ Z IDENTYFIKACJĄ PRZESTRZENNĄ TERENÓW PRZYJĘTYCH POD REALIZACJĘ STRATEGII	30
	Szacunkowe potencjalne zasoby mieszkaniowe	34
IV.	KATALOG TERENÓW OFERTOWYCH	40
V.	STRATEGIA MIESZKANIOWA MIASTA TYCHY	72
	Wizja	72
	Misja	72
	Cele	72
	Kierunki działań	72
VI.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI	74

TYCHY

