

**UCHWAŁA NR VI/.../24
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 26 września 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Barona w Tychach,
na działkach ewidencyjnych nr 4366/33, 4367/33, 5201/16, obręb nr 0001 Tychy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195), art. 70 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej i po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY

uwzględniając stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Tychy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

uchwała

lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Barona w Tychach, na działkach ewidencyjnych nr 4366/33, 4367/33, 5201/16, obręb nr 0001 Tychy, zwane dalej uchwałą lokalizacyjną.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe dotyczące inwestycji mieszkaniowej, w tym parametry i charakterystyka inwestycji;
- 3) Rozdział 3. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na zakres wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz istniejące uwarunkowania w uchwale lokalizacyjnej nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 2) nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) - zwanej dalej Ustawą mieszkaniową;
- 3) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy mieszkaniowej;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Barona w Tychach pod nazwą "Budowa budynku wielorodzinnego, dwusegmentowego z parkingiem podziemnym, towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną, murami oporowymi oraz elementami małej architektury przy ul. Barona w Tychach", na działkach ewidencyjnych nr 4366/33, 4367/33, 5201/16, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500;
- 2) Załącznik nr 2 – Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 400;
- 3) Załącznik nr 3 – Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ, W TYM PARAMETRY I CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

§ 3

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 2, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 8000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 9300 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 150;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 162.

§ 4

Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) planowana jest zmiana ukształtowania i zagospodarowania terenu w związku z realizacją zjazdu do garażu podziemnego, wewnętrznej komunikacji oraz zabudowy działki budowlanej;
- 2) planowana jest rozbiórka nieczynnej sieci wodociągowej woA100-n oraz przebudowa sieci wodociągowej woAØ110 mm;
- 3) planowana jest budowa odcinka sieci kanalizacji Ø200 mm oraz usunięcie fragmentu przyłącza sieci kanalizacyjnej;
- 4) planowana jest przebudowa sieci elektroenergetycznej i zmiana lokalizacji oświetlenia drogowego;
- 5) planowana jest przebudowa istniejącego przyłącza sieci ciepłowniczej;
- 6) teren inwestycji w przeszłości wykorzystywany był jako produkcyjny, a obecnie ta funkcja nie jest realizowana.

§ 5

Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu Ø225 lub Ø180 przebiegających wzdłuż ul. Barona, poprzez przyłącze - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej określonymi przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach S.A.;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do studni sieci kanalizacyjnej oznaczonych symbolami: k1, k2, k3, k4, poprzez wykonanie kanału sanitarnego Ø200 lub wykonanie przyłącza sanitarnego Ø160 - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej określonymi przez Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A.;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej Ø600/800 w ciągu ul. Barona, poprzez włączenie do studzienki rewizyjnej o symbolu: k1, k2, k3 - zgodnie z warunkami technicznymi odprowadzenia wód opadowych określonymi przez Wydział Komunalny Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Tychy;

- 4) doprowadzenie energii elektrycznej poprzez przyłącze do stacji transformatorowych o symbolach: GLMM0673, GLMM0689, GLMM0771 - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.;
- 5) zaopatrzenie w ciepło, poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej 2xDN300 - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci ciepłowniczej określonymi przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o..

§ 6

Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowania na:
 - a) wodę - 88,1 m³/d,
 - b) energię elektryczną - 824,54 kW,
 - c) odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków sanitarnych - 103 m³/d,
 - d) odprowadzanie wód opadowych - 66,87 dm³/s,
 - e) ciepło - 760 kW;
- 2) niezbędna ilość miejsc postojowych - min. 225 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego dla samochodów na każdy lokal mieszkalny;
- 3) sposób zagospodarowania odpadów - zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399) oraz opracowanymi na jej podstawie aktami prawa miejscowego, w tym Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy opracowaną na podstawie art. 4 tej Ustawy;
- 4) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny, dwusegmentowy, z garażem podziemnym, wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi, w tym: chodnikami, placem wewnętrznym z terenowymi miejscami postojowymi, placem rekreacyjnym na dachu garażu, a także infrastrukturą techniczną,
 - b) budynek będzie miał funkcję mieszkalną wielorodzinną, w budynku nie przewiduje się usług,
 - c) budynek projektuje się o wysokości VII kondygnacji nadziemnych i I kondygnację podziemną,
 - d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Barona i ul. Barona - boczna - poprzez zjazdy oraz ciągi piesze,
 - e) sposób i charakterystykę zagospodarowania oraz zabudowy terenu w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 2;
- 5) określenie charakterystycznych parametrów technicznych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji - 4469 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy: min. 2500 m², maks. 3500 m², to jest: min. 56%, maks. 78% - wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - c) powierzchnie utwardzone, w tym: chodniki, miejsca postojowe, wewnętrzny układ dojazdów: min. 700 m², maks. 1500 m², to jest: min. 15%, maks. 33% - wielkości powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - min. 1120 m², to jest min. 25% udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji, w tym min. 560 m² powierzchni biologicznie czynnej w formie ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni terenu inwestycji - min. 3,91, maks. 4,36,

f) gabaryty budynku:

- szerokość: min. 30 m, maks. 44 m,
- długość: min. 77, maks. 87 m,
- wysokość: min. 21 m, maks. 24 m, to jest VII kondygnacji nadziemnych oraz I kondygnacja podziemna,

g) geometria dachu budynku - dach płaski, ze spadkiem umożliwiającym odprowadzenie wód opadowych,

h) ilość miejsc postojowych - zgodnie z pkt 2,

i) charakterystyczne parametry budynku w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 3;

6) określenie danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:

a) inwestycja mieszkaniowa nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) inne dane charakteryzujące inwestycje określono w pkt. 5.

§ 7

Wskazanie nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka ewidencyjna nr 4366/33, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy, księga wieczysta KA1T/00047065/4,
- 2) działka ewidencyjna nr 4367/33, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy, księga wieczysta KA1T/00026531/9,
- 3) działka ewidencyjna nr 5201/16, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy, księga wieczysta numer KA1T/00047065/4.

§ 8

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9

Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie w dniu jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik nr 1 Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500

GWG.ODGiK.6642 1244.2022

Województwo: śląskie
 Powiat: m. Tychy
 Jednostka ewidencyjna: 247701_1, Tychy
 Obręb: 0001, Tychy
 Arkusz: 2

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



GRANICA TERENU OBJĘTA WNIOSEM

Nazwa organu państwowego parastatowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA TYCHY
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2477.2022.1
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022.10.21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Natalia Cwikowska</i> INSPEKTOR

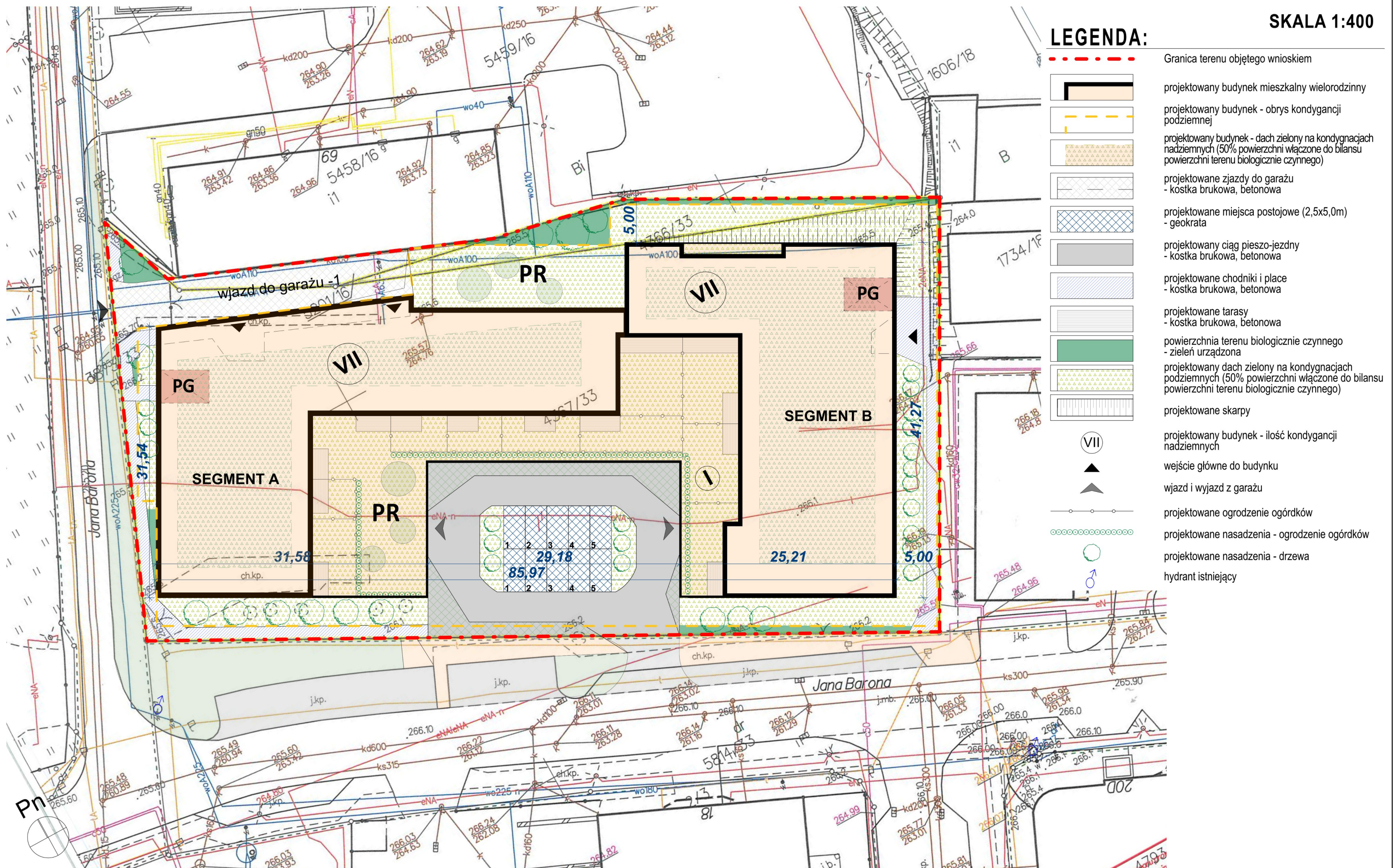
Załącznik 2 Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 400

Budowa budynku wielorodzinnego, dwusegmentowego z parkingiem podziemnym, towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną, murami oporowymi oraz elementami małej architektury

Tychy, ul. Barona dz. nr 4367/33; 4366/33; 5201/16

ZaŁ 04f / Zagospodarowanie terenu

SKALA 1:400



autorzy koncepcji:
 architekt Radosław Kuberski
 architekt Dominik Karch
 niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

jednostka projektowa:
 FORMA KUBERSKI Sp. z o.o.
 ul. Bracka 28a
 40-858 Katowice
 www.kuberski.com.pl

FORMA
 KUBERSKI

Załącznik nr 3 Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej



UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Barona w Tychach, na działkach ewidencyjnych nr 4366/33, 4367/33, 5201/16, obręb nr 0001 Tychy

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę lokalizacyjną w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195), która realizowana jest na wniosek inwestora. Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą "Budowa budynku wielorodzinnego, dwusegmentowego z parkingiem podziemnym, towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną, murami oporowymi oraz elementami małej architektury przy ul. Barona w Tychach", zaplanowana została na działkach ewidencyjnych nr 4366/33, 4367/33, 5201/16, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy, i obejmuje obszar o powierzchni około 0,45 ha.

Inwestycję mieszkaniową, w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - zwanej dalej u.p.r.i.m. albo Ustawą mieszkaniową, lokalizuje i realizuje się niezależnie od istnienia bądź ustaleń planu miejscowego oraz studium gminy w przypadku lokalizacji na terenach poprzemysłowych lub poprodukcyjnych. Przy czym, inwestycja nie może być sprzeczna z uchwałą w sprawie parku kulturowego (por. art. 5 ust. 3 u.p.r.i.m.) oraz musi odpowiadać lokalnym standardom urbanistycznym, które zostały przyjęte Uchwałą nr VII/138/19 Rady Miasta Tychy z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych miasta Tychy (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 3521).

Uchwała lokalizacyjna zastępuje ustalenia planu miejscowego albo treść administracyjnej decyzji lokalizacyjnej.

Zakres rzeczowy tej Uchwały wynika z art. 8 u.p.r.i.m, złożonego wniosku lokalizacyjnego oraz istniejących uwarunkowań. Skutkiem tego w Uchwale nie określono:

- zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową - ze względu na brak funkcji usługowych w planowanym budynku,
- warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków – ze względu na brak zabytków w granicach terenu inwestycji,
- wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.p.r.i.m. – ponieważ wniosek inwestora nie zawiera takiego wskazania,
- wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 u.p.r.i.m. – ponieważ wniosek nie zawiera takiego wskazania.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obszar inwestycji mieszkaniowej objęty jest terenem zabudowy usługowej o symbolu 19U w obowiązującej Uchwale Nr XLV/921/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 2 października 2014 r., poz. 4927).

We wniosku wskazano, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń wyżej wymienionego planu miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanym dalej Studium Miasta Tychy, teren inwestycji mieszkaniowej objęty jest jednostką planistyczną - MUW - obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest na terenie poprodukcyjnym i zgodnie z u.p.r.i.m. nie dotyczy jej warunek niesprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Lokalne standardy urbanistyczne

Wniosek zawiera kompletne wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym Miasta Tychy, które zostały przyjęte Uchwałą nr VII/138/19 Rady Miasta Tychy z dnia 25 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r., poz. 3521). Zatem, złożony wniosek spełnia w szczególności kryteria maksymalnej odległości od:

- przystanku komunikacji zbiorowej - 250 m,
- szkoły podstawowej - 750 m,
- przedszkola - 750 m,
- terenów wypoczynku i rekreacji - 750 m,
- maksymalnej wysokości budynków.

Dokumentacja wniosku zawiera również Zaświadczenie (pismo Prezydenta Miasta Tychy o sygnaturze MCO-DOA.0132.138.2022.JM z 10 listopada 2022 r.) o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły.

Aktualnie obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) nie przewidują konieczności zapewnienia nowych miejsc w przedszkolu.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium

Narodowy Program Mieszkaniowy (przyjęty Uchwałą Nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r.) określa, że docelowo w 2030 r. na 1000 mieszkańców powinno przypadać 435 mieszkań, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę powinna wynosić 35 m². W 2023 r. w mieście Tychy, według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na 1000 mieszkańców przypadało 442,2 mieszkań, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 28,9 m².

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w obszarze zwartej zabudowy miejskiej, posiada bezpośrednią obsługę z urządzonej drogi publicznej (ul. Barona) oraz dobry dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej.

Zatem, realizacja tej inwestycji mieszkaniowej jest uzasadniona.

Procedura lokalizacyjna

Kompletny wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Barona został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy. W prasie lokalnej (Tygodnik „Twoje Tychy” z 14 listopada 2023 r.) oraz w wyżej wymienionym Biuletynie zamieszczono informacje o możliwości zapoznania się z wnioskiem i złożenia do niego uwag. Właściwe podmioty publiczne ustawowo upoważnione do opiniowania i uzgadniania wniosku zostały pisemnie powiadomione o możliwości jego zaopiniowania lub uzgodnienia.

W wyniku braku uzgodnienia przez lokalnego zarządcę dróg publicznych, wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej został wstrzymany przez wnioskodawcę do czasu przygotowania wniosku o lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie ul. Barona - bocznej.

Następnie, po pozytywnym uzgodnieniu inwestycji towarzyszącej przez lokalnego zarządcę dróg, wniosek został wznowiony i ponownie wystąpiono o jego uzgodnienie przez Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Tychach.

Finalnie, wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej otrzymał pozytywne uzgodnienie oraz pozytywne opinie. Nie wpłynęły również żadne uwagi dotyczące tej inwestycji.

Do projektu Uchwały dołączono opinie i uzgodnienia podmiotów publicznych uprawnionych do zaopiniowania i uzgodnienia wniosku.