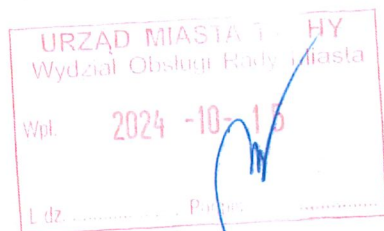


DUR.15.10.114-2024

KPGI K911
17/10/24

Tychy, dn. 14 października 2024 roku



Prezydent Miasta Tychy
Rada Miasta Tychy

Szanowni Państwo

Działając jako właściciele/użytkownicy wieczności terenu położonego przy skrzyżowaniu ul. Katowickiej i ul. Zwierzynieckiej, o łącznej powierzchni 48.872 m², pragniemy zaoferować Państwu jego zakup.

Teren ten stanowią działki gruntu: 1179/122, 1178/122, 1177/122, 1032/122, 1053/122, 1054/122; 1128/122, 1129/122, 1130/122, 1131/122, 1132/122, 894/122, 1001/122, 1120/122, 1133/122, 1134/122; 1029/122, 1030/122.

Przedmiotowy teren nabyty został od ALBA Przedsiębiorstwo Techniki Sanitarnej sp. z o.o. będącego następcą Miejskiego Przedsiębiorstwa Techniki Sanitarnej w Tychach sp. z o.o. spółki gminnej prowadzącej działalność w zakresie gospodarki odpadami.

Z uwagi na charakter wykorzystania przedmiotowego terenu w latach 1964-72 przez w/w podmioty, dokonano jego specjalistycznej analizy. Co istotne, od czasu ustania powyższego wykorzystywania upłynęło aż 52 lata. Wyniki analizy zostały zaopiniowane przez Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (dawniej Instytut Ochrony Środowiska podlegający ministrowi ds. środowiska). Przywołujemy stosowny fragment opinii Instytutu: „...Teren opisany w ww. dokumencie nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego, ani zdrowia ludzi, w rozumieniu prawa ochrony środowiska. Teren nadaje się do zagospodarowania zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub innych dokumentów planistycznych, wskazujących na możliwość zabudowy.”

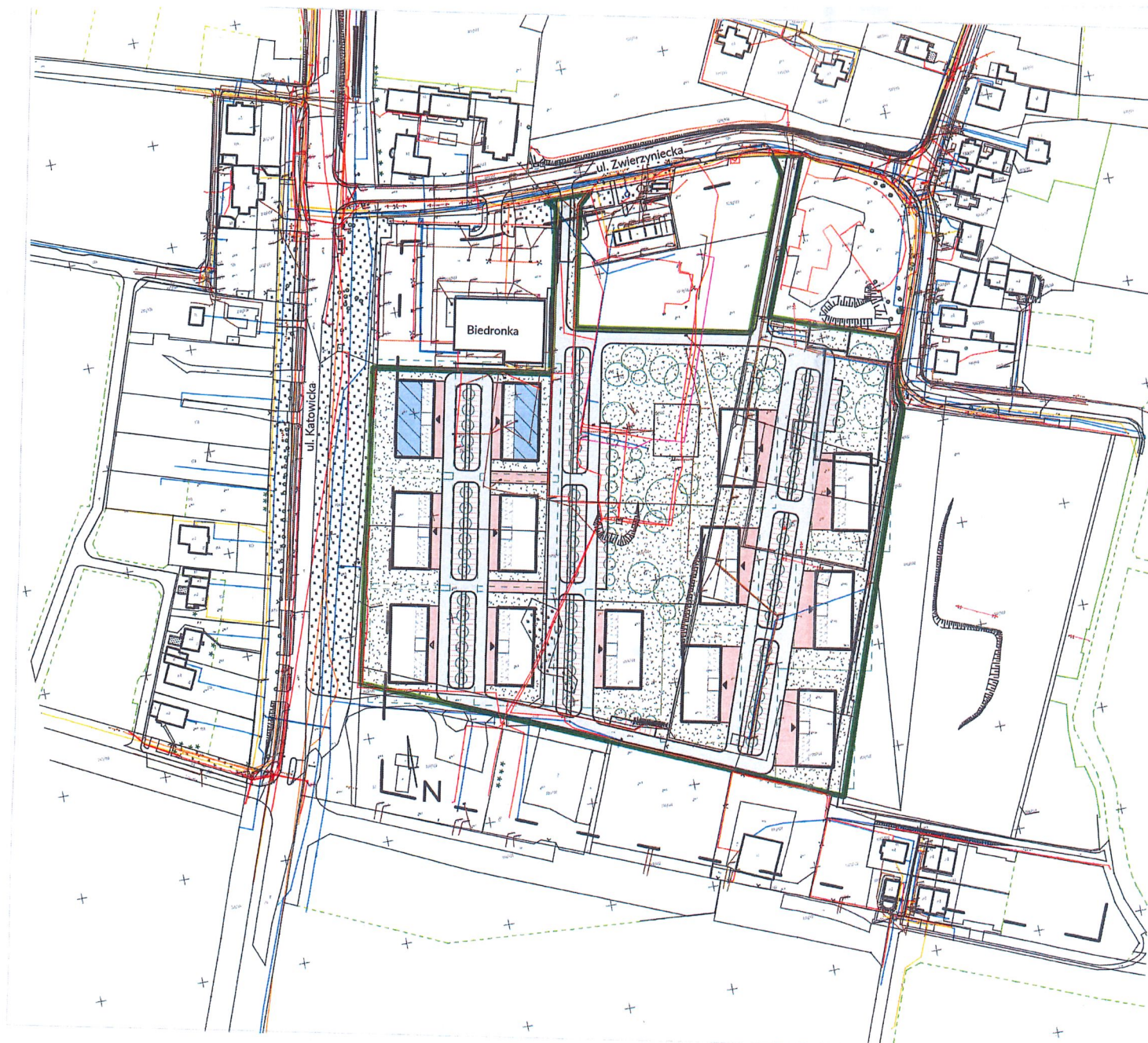
Równocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach wydał decyzje, którymi umorzył w całości, jako bezprzedmiotowe, postępowania w sprawie wpisów do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

Uwzględniając kontekst urbanistyczny lokalizacji tego terenu uważamy, że mógłby on stanowić bardzo dobre miejsce do zabudowy mieszkaniowej, z przeznaczeniem np. na budowę mieszkań komunalnych. Taka koncepcja wpisana by się w ogólnopolski trend w budownictwie mieszkaniowym (realizowany z powodzeniem np. we Włocławku). Ponadto teren ten mógłby stanowić także miejsce lokalizacji obiektów edukacyjnych, takich jak np. szkoła.

Nadmieniamy, że z punktu widzenia komfortu zamieszkiwania okolicznych mieszkańców, nasza propozycja ma niezaprzeczalne walory polegające na likwidacji zakładu recyklingu odpadów, zlokalizowanego na części terenu oraz na bezpośrednim sąsiedztwie z miejskimi ogródkami działkowymi.

W załączeniu przedkładamy przykładową analizę możliwości zabudowy mieszkaniowej z usługami, która przy blisko 50% powierzchni zielonej, budynkach 2 piętrowych oraz ponad 1,5 miejsca parkingowego na lokal, zakłada budowę blisko 300 nowych mieszkań, a także lokali użytkowych o powierzchni 900 m²

Z poważaniem



ZESTAWIENIE:

11 budynków z garażami x 23 mieszkania = 253
 2 budynki z garażami x 18 mieszkań (usługi w parterze) = 36
 razem: 289 mieszkań
 wymagane miejsca parkingowe (1,5 mp na mieszkanie): 433

usługi: 888 m²
 wymagane miejsca parkingowe (1 mp na 20 m²): 44

RAZEM WYMAGANE: 477 miejsca parkingowe

Bilans miejsc postojowych

Miejsca postojowe na działkę	386
Garaże	91
Razem	477

Bilans terenu

Powierzchnia terenu opracowania	48861,4 m ²	100%
Pow. zabudowy	8658 m ²	18%
Pow. komunikacji	18227 m ²	37%
Pow. biologicznie czynna	21976,4 m ²	45%

Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna: 15 848 m²

11 x 1816 m² + 2 x 1332 m² (wykluczona powierzchnia garaży oraz powierzchnie usługowe w 2 budynkach, współczynnik PUM 0,7)

LEGENDA:

- teren opracowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- projektowany budynek mieszkalny
- obszar 10 m od budynku
- wejście do budynku
- wjazd na działkę
- projektowane miejsca postojowe
- projektowana komunikacja
- projektowana komunikacja
- zabudowa usługowa (parter)
- zieleni
- plac zabaw
- drzewa

Skala: 1:2000

Nazwa inwestycji: **Analiza możliwości zabudowy**
 Zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 Tychy, ul. Zwierzyniecka

Projektant: **NOVA PROJEKT**
NOVA PROJEKT Tomasz Korek
 40-083 Katowice, ul. Zabrska 14/11,
 T: (032)2094995; E: biuro@nova-projekt.pl
 www.nova-projekt.pl

Inwestor: _____
 Faza projektu: **Projekt koncepcyjny**

Nazwa rys.: **Koncepcja**
 Data: **14.10.2024**

Nr rys.: **A_02**



ZESTAWIENIE:

11 budynków z garażami x 23 mieszkania = 253
 2 budynki z garażami x 18 mieszkań (usługi w parterze) = 36
 razem: 289 mieszkań
 wymagane miejsca parkingowe (1,5 mp na mieszkanie): 433

usługi: 888 m²
 wymagane miejsca parkingowe (1 mp na 20 m²): 44

RAZEM WYMAGANE: 477 miejsca parkingowe

Bilans miejsc postojowych

Miejsca postojowe na działce	386
Garaże	91
Razem	477

Bilans terenu

Powierzchnia terenu opracowania	48861,4 m ²	100%
Pow. zabudowy	8658 m ²	18%
Pow. komunikacji	18227 m ²	37%
Pow. biologicznie czynna	21976,4 m ²	45%

Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna: 15 848 m²

11 x 1816 m² + 2 x 1332 m² (wykluczona powierzchnia garaży oraz powierzchnie usługowe w 2 budynkach, współczynnik PUM 0,7)

LEGENDA:

- teren opracowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- projektowany budynek mieszkalny
- obszar 10 m od budynku
- wejście do budynku
- wjazd na działkę
- projektowane miejsca postojowe
- projektowana komunikacja
- projektowana komunikacja
- zabudowa usługowa (parter)
- zieleni
- plac zabaw
- drzewa

Skala: 1:1000

Nazwa inwestycji: **Analiza możliwości zabudowy**
 Zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 Tychy, ul. Zwierzyniecka

Projektant: **NOVA**
NOVA PROJEKT Tomasz Korek
 40-083 Katowice, ul. Zabrska 14/11.
 T: (032)2094995; E: biuro@nova-projekt.pl
 www.nova-projekt.pl

Inwestor: -

Faza projektu: **Projekt koncepcyjny**

Nazwa rys.: **Koncepcja**
 Data: **14.10.2024**

Nr rys.: **A_01**