



FORMA S.C. T.Bilewicz R.Kuberski | ul. Bracka 28A | 40-858 Katowice  
+48 32 307 01 73 | +48 602 225 406 | +48 602 533 864  
NIP 954 244 34 48 | Regon 278065159 | pracownia@formakuberski.pl  
www.formakuberski.pl | mBank 27 1140 2017 0000 4002 0293 1020

Wnioskodawca / Inwestor  
**INBUD BIELSKO** sp. z o.o. KOPERNIKA sp.k  
ul. Piekarska 57, 43 – 300 Bielsko - Biała  
NIP: 9372725365

Katowice 17.11.2021 r.

Pełnomocnik  
arch. **Dominik Karch** | 602 533 864  
dominik.karch@formakuberski.pl

Adres do korespondencji  
**FORMA S.C. T. Bilewicz, R. Kuberski**  
ul. Bracka 28a 11, 40 – 858 Katowice  
tel. 32 307 01 73

**Urząd Miasta Tychy**  
**Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki**  
al. Niepodległości 49  
43-100 Tychy

dotyczy: wniosku w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej\* dotyczącego inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi lokalami usługowymi, z garażami podziemnymi oraz murami oporowymi w Tychach przy ul.Mikołaja Kopernika, nr działki 5349/26, obr.0001, Tychy.

**WYJAŚNIENIE I ODPOWIEDŹ NA OPINIĘ MZUiM TYCHY I KW PSP W KATOWICACH**

Na wstępie pragniemy wyjaśnić, że przedstawione do zaopiniowania rozwiązanie stanowią koncepcję urbanistyczną opracowaną według wytycznych zawartych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i mają charakter poglądowy umożliwiający zapoznanie się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej. Koncepcja nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych. Dokumentacja projektowa zostanie przygotowana w oparciu o zapisy Uchwały Rady Miasta, a przyjęte rozwiązania będą podlegały ponownemu uzgadnianiu i opiniowaniu w oparciu o obowiązujące przepisy.

W związku z wydaniem opinii MZUiM Tychy, niżej informujemy co następuje:

- ad 1 - Jeden z projektowanych zjazdów został zlokalizowany w części południowo - zachodniej inwestycji, w rejonie istniejącej zatoki parkingowej. W celu zapewnienia odpowiednich warunków widoczności część miejsc postojowych (w miejscu zjazdu) zostanie zlikwidowana i odtworzona w części południowo - wschodniej w takiej ilości aby zrekompensować ubytek. Ze względu na położenie w liniach rozgraniczających ulicę, nowe miejsca postojowe będą funkcjonować jako ogólnodostępne i nie są bilansowane do planowanej inwestycji.
- ad 2 - Inwestor zobowiązuje się do przebudowy skrzyżowania w sposób opisany w piśmie MZUiM. Wskazujemy jednocześnie, że roboty budowlane dotyczą obszaru znajdującego się poza granicami terenu objętego wnioskiem, w pasie drogowym. Zakres projektowy będzie stanowił odrębne opracowanie, niepowiązane w sposób bezpośredni z inwestycją mieszkaniową, procedowane w ramach odrębnego postępowania.
- ad 3 - W ramach niezbędnych ingerencji w istniejące oznakowanie, przewiduje się zmianę lokalizacji proggu zwalniającego i wykonanie jako U-16a. Sugerowana lokalizacja została przedstawiona na rysunku.
- ad 4 - W ramach aktualizacji przedstawionej koncepcji zmieniono lokalizację projektowanego placu gospodarczego, przesunięcie w głąb działki. Nie planuje się również nasadzeń w trójkątach widoczności.
- ad 5 i 6 - Wszelkie sprawy formalne związane z niezbędną przebudową drogi oraz prowadzeniem inwestycji zostaną

uregulowane między Zarządcą Drogi, a Inwestorem w formie zaproponowanej i obowiązującej w mieście.

Ze względu na wstępną fazę opracowania - koncepcja - większość parametrów charakteryzujących inwestycję została wyrażona w przedziale 'od ... do' lub 'około', a szczegółowe rozliczenie zostanie przedstawione w projekcie, który będzie podstawą do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie ulega wątpliwości, że przyjęte założenia projektowe muszą spełniać, w szczególności, zapisy Uchwały Rady Miasta w tym również te dotyczące ilości miejsc postojowych, które z kolei są zależne od ilości projektowanych mieszkań oraz powierzchni usługowej i / lub handlowej. Zgodność projektu z Uchwałą jest warunkiem koniecznym, zatem nie ma możliwości aby zaprojektowana liczba miejsc postojowych była niewystarczająca i nie odpowiadała lokalnym standardom urbanistycznym miasta Tychy (UCHWAŁA NR VII/138/19 RADY MIASTA TYCHY z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych miasta Tychy), a przedstawione we wniosku ilości umożliwiają spełnienie wymaganych kryteriów.

Aktualizacja koncepcji uwzględnia uwagi dotyczące układu komunikacji wewnętrznej i rozwiązań przyjętych w garażach podziemnych. Należy zauważyć, że projekt branży drogowej zostanie opracowany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia, w zakresie wynikającym z Ustawy Prawo Budowlane, natomiast nie ma formalnych podstaw do ingerowania przez Zarządcę drogi w rozwiązania realizowane w ramach działki Inwestora (poza pasem drogowym). Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa - art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

ad 1 - korekta złożonej koncepcji uwzględnia plan zagospodarowania terenu oraz rzut kondygnacji podziemnej. Załączone wizualizacje mają charakter poglądowy i ilustrują jedno z możliwych rozwiązań. Koncepcja nie podlega zatwierdzeniu na obecnym etapie postępowania i może ulec zmianie w czasie opracowywania projektu zagospodarowania działki i terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego.

ad 2 - dokonano zmiany geometrii placu gospodarczego, poprawiając warunki widoczności.

ad 3 - wymiary miejsc postojowych docelowo będą odpowiadać wymaganiom określonym w szczególności w par. 21 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ad 4 - uwzględniono sugestie odnoszącą się do wydzielenia dojeżdżających pieszych do wejść do budynków. Pierwotną intencją Projektanta było zminimalizowanie nawierzchni utwardzonych, w wyniku czego zaproponowano dojścia i dojazdy do budynków w postaci ciągu pieszo-jezdnego, o szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającego ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów, co jest zgodne z par. 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ad 5 - wokół miejsc postojowych gdzie nie zaprojektowano chodników zaproponowano 0,5 metrową opaskę chodnikową.

ad 6 - droga w rejonie budynków C i D została wykończona łukiem; pozostała część zaprojektowano jako chodnik.

ad 7 - zjazd do garażu w rejonie budynków C i D został poszerzony do 5,7m; wprowadzono również korekty umożliwiające poprawę warunków komunikacji m.in. zmieniono obrys ścian zewnętrznych i lokalizację elementów konstrukcyjnych (słupów). Właściwe i docelowe rozwiązania projektowe zostaną opracowane przez projektanta branży drogowej i zweryfikowane przez projektanta sprawdzającego.

W związku z wydaniem opinii Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, niżej informujemy co następuje:

Inwestor uzyskał warunki przyłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z którymi RPWiK S.A. w Tychach zapewnia dostawę wody na cele p.poż - dla zasilania instalacji hydrantowej w ilości: dla wewnętrznego zabezpieczenia ppoż 3l/s, dla zewnętrznego 10l/s. Na etapie opracowania dokumentacji projektowej zostaną uwzględnione wymagania wynikające z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej stanowią załącznik do wniosku złożonego do Urzędu Miasta. Na rysunku 'Zagospodarowanie' zaznaczono hydranty istniejące i projektowane. Lokalizacja hydrantów (odległość od budynków) zgodna z obowiązującymi przepisami, tzn. odległość najbliższego hydrantu od chronionego obiektu budowlanego - do 75 m i do następnego nie więcej niż 150m. Stosowne oznaczenie umieszczono w legendzie.

Projektowane budynki należą do grupy budynków średniowysokich, tym samym droga pożarowa zostanie zaprojektowana wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości. Bliższa krawędź drogi pożarowej będzie oddalona od ściany budynku o 5 do 15 m, a szerokość wynosić będzie nie mniej niż 4m. Spełnione zostaną również wymagania w zakresie nośności (nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN). Długość dojeżdżających wyjazdów z obiektów budowlanych z drogami pożarowymi nie przekroczy 50m.

Na rysunku 'Zagospodarowanie' pokazano przebieg dróg pożarowych, wyróżniając je czerwonym szrafem i opisano w legendzie 'droga pożarowa wzdłuż dłuższego boku budynku i dojazd do drogi pożarowej'. Pokazano wymiary samej drogi (nie mniej niż 4 m) i odległość drogi pożarowej od ściany budynku przy czym bliższa krawędź drogi pożarowej jest oddalona o 5 do 15 m dla obiektów zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi.

Projekt budowlany będzie spełniał wymagania określone w obowiązujących aktach prawnych oraz normach i zostanie uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, co gwarantuje poprawność przyjętych rozwiązań projektowych.

Wraz z niniejszym pismem przekazujemy zaktualizowaną koncepcję urbanistyczną uwzględniającą uwagi jednostek opiniujących.

W przypadku pytań lub niejasności pozostajemy do Państwa dyspozycji.

z poważaniem

Dominik Karch - pełnomocnik

\*USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących