

# KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

## UZASADNIAJĄCA ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA TYCHY**

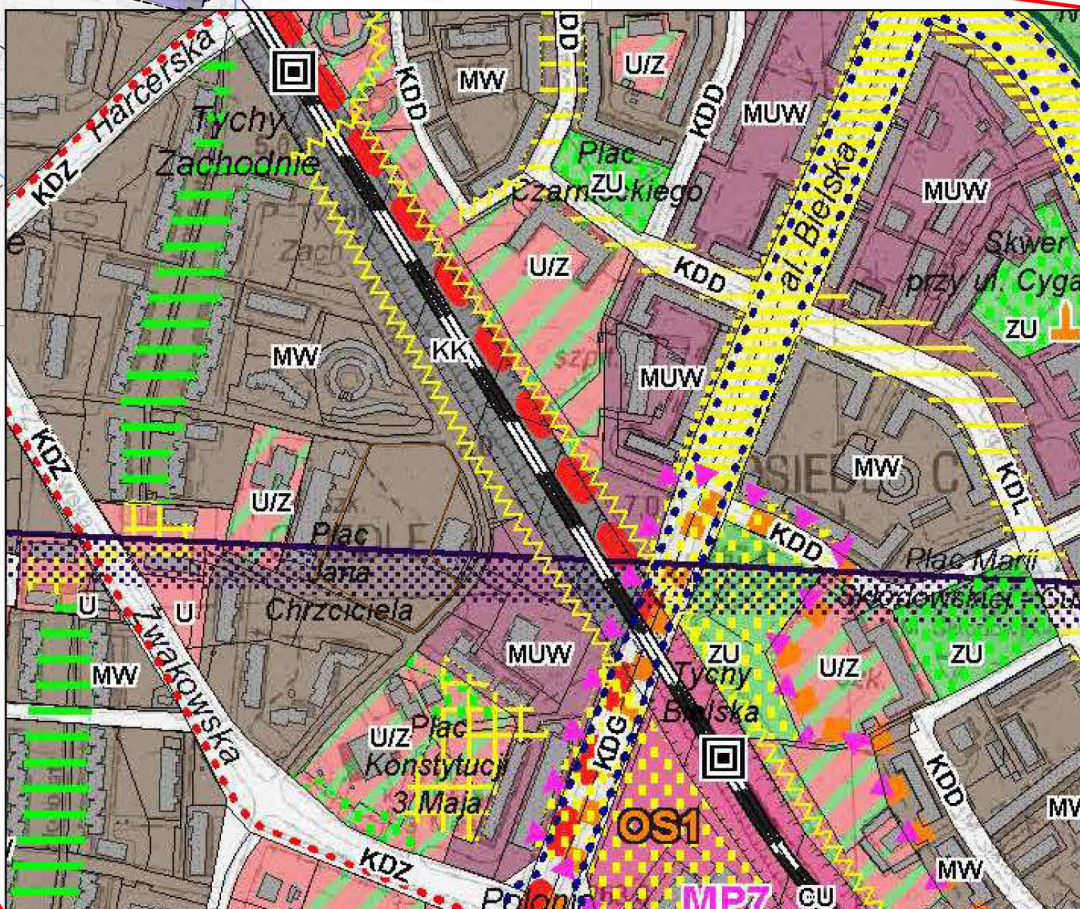
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/465/20 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2020 r.

**RYSUNEK STUDIUM**

skala 1 : 10 000

The map displays the spatial planning of Tychy, with different colors representing various land use zones. A red rectangle highlights a specific area in the center-right. The map includes labels for 'Jezioro Paproczańskie' and 'Kanał Tychy'. A legend on the right side lists various land use categories with corresponding colors.

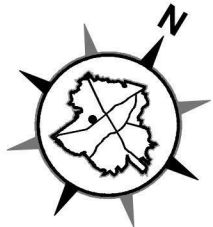
- min. pow. biologicznie czynna: 45% (35%: wskaźnik dopuszczony wyjątkowo pod warunkiem nieprzekroczenia wartości wskaźników ogółem dla obszaru wydzielonego na rysunku studium, uwzględniając istniejące zagospodarowanie) **projektuje się powierzchnię biologicznie czynną o wartości ok. 4600 m<sup>2</sup> (+/- 10%) co daje wskaźnik min. 35% na działce.** Po uwzględnieniu docelowego zagospodarowania w granicach objętych wnioskiem i istniejącego zagospodarowania pozostałych terenów, w obszarze wydzielonej jednostki MW Studium o powierzchni ok. 13,6ha powierzchnie biologicznie czynne wynoszą ok. 7,5 ha, co daje wskaźnik na poziomie 55%, a więc więcej niż minimalny wymagany - **BRAK SPRZECZNOŚCI ZE STUDIUM**



Z A Ł A C Z N I K   N R   1  
DO UCHWAŁY NR XLV/742/18  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA 22 LUTEGO 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA  
OBSZARU W REJONIE:  
ALEI BIELSKIEJ,  
UL. ŻWAKOWSKIEJ  
I HARCERSKIEJ ORAZ  
LINII KOLEJOWEJ  
W T Y C H A C H

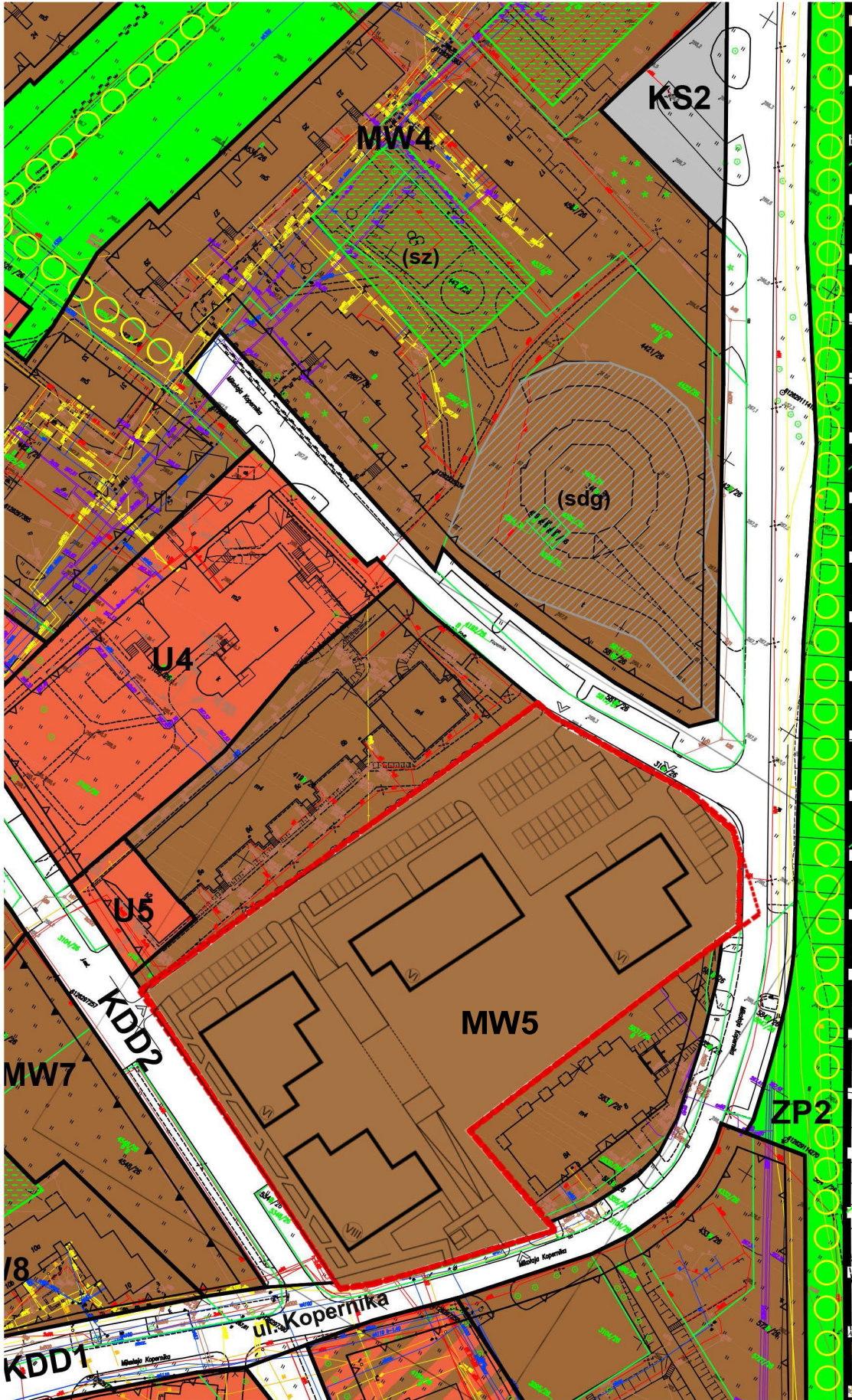
SKALA 1 : 1 000



L E G E N D A :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - tereny zabudowy usługowej
- UK - teren zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZPKS - tereny zieleni urządzonej oraz parkingu
- KS - tereny parkingów
- KDG - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KP - teren komunikacji - plac publiczny
- (spp) - strefa lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej w formie placu
- (sz) - strefy zieleni
- (sdp) - strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych
- (sdg) - strefa dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących
- (sdw) - strefa dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy
- kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania
- dobro kultury współczesnej - objęte ochroną na podstawie planu - budynek kościoła p.w. św. Jana Chrzciciela



§ 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: MW1 – MW9, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- (...)
- b) z nakazem lokalizacji lokali użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków w zakresie: usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych dla terenów o symbolach: MW5, MW7 wyłącznie od strony terenu o symbolu KDD2; **PROJEKTUJE SIĘ BUDYNKI WIELORODZINNE Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERACH, ZGODNIE Z LOAKALIZACJĄ OPISANĄ W PLANIE MIEJSCOWYM** - zgodne z planem miejscowym
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; **PROJEKTUJE SIĘ BUDYNKI NIE PRZEKRACZAJĄCE LINII ZABUDOWY USTALONYCH W PLANIE MIEJSCOWYM** - zgodne z planem miejscowym
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; **PROJEKTUJE SIĘ BUDYNKI ODSUNIĘTE OD OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY - BRAK ZGODNOŚCI Z PLANEM**
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- (...)
- b) dla terenów o symbolach: MW1, MW5, MW7, MW9 – maks. 40%; **projektuje się powierzchnię zabudowy 2400-2930, co powoduje uzyskanie ww wskaźnika na poziomie: 21%-25% - zgodne z planem miejscowym**
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,6, maks. 1,5; **projektuje się - powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych 15 200 - 17 600 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik na poziomie: 1,29 - 1,50 - zgodne z planem miejscowym**
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- (...)
- b) dla terenów o symbolach: MW1 – MW8 – min. 45%; - **projektuje się powierzchnię biologicznie czynną o wartości ok. 4600 m<sup>2</sup> (+/- 10%) co daje wskaźnik min. 35% - BRAK ZGODNOŚCI Z PLANEM**
- 7) geometria dachów – dachy płaskie; **projektuje się dachy płaskie - zgodne z planem miejscowym**
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej; **NIE DOTYCZY - PROJEKTUJE SIĘ DACHY PŁASKIE**
- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła lub umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
  - a) 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie brązu i brązu,
  - b) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,
  - c) 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
- 11) wysokość zabudowy, w tym:
- (...)
- b) dla terenów o symbolach: MW1, MW3 – MW5, MW7 – MW8 – maks. 24 m, w tym wysokość budynków – maks. 19 m, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) w strefie (sdw), oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 30 m, w tym wysokość budynków – maks. 25 m, celem kształtowania narożnika, jako dominanty przestrzennej; **PROJEKTUJE SIĘ BUDYNKI O WYSOKOŚCI 6 (DO 19M) ORAZ W STREFIE OZNACZONEJ NA PLANIE (swd) BUDYNEK O WYSOKOŚCI 8 KONDYGNACJI (DO 25M) - zgodne z planem miejscowym**
- (...)
- 15) dla terenów MW5 i MW7 nakaz lokalizacji budynków w obowiązującej linii zabudowy w sposób obejmujący co najmniej 50% jej długości na działce budowlanej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; **PROJEKTUJE SIĘ BUDYNKI ODSUNIĘTE OD OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY - BRAK ZGODNOŚCI Z PLANEM**
- 16) dla terenów MW5 i MW7 nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 60% długości elewacji od strony terenu o symbolu KDD2; **JAKO ELEWACJĘ LOKALI W PARTERZE PRZEWIDUJE SIĘ WITRYNY - zgodne z planem miejscowym**
- 17) dla terenów MW5 i MW7 nakaz zapewnienia wejść do lokali użytkowych w parterach budynków od strony terenu o symbolu KDD2; **WEJŚCIA DO LOKALI W PARTERZE PRZEWIDUJE SIĘ OD STRONY ULICY - zgodne z planem miejscowym**
- 18) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych w kierunkach oznaczonych na rysunku planu; **NIE DOTYCZY**
- 19) dla nowo realizowanych budynków, dla których wymagana liczba miejsc parkingowych jest większa niż 30, nakaz realizacji miejsc parkingowych spełniających łącznie następujące zasady:
  - a) min. 10% ogólnej liczby miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych,
  - b) min. 40% ogólnej liczby miejsc parkingowych w formie: parkingów podziemnych lub wielopoziomowych, parkingów wbudowanych w budynki; **PROJEKTUJE SIĘ OK. 110 MIEJSC NA TERENIE I OK. 255 MIEJSC W GARAŻACH W SUMIE OK. 365, CO DAJE STOSUNEK ODPOWIEDNIO WARTOŚCI 30% I 70% - zgodne z planem miejscowym**
- 20) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
- 21) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, **NIE PROJEKTUJE SIĘ**
  - b) garaży wolnostojących poza strefą (sdg), oznaczoną na rysunku planu, **NIE PROJEKTUJE SIĘ**
  - c) budynków gospodarczych; **NIE PROJEKTUJE SIĘ**
- 22) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami; **NIE PROJEKTUJE SIĘ**
- 23) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 19, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 10; **NIE DOTYCZY**
- 24) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają: **NIE DOTYCZY**
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 11 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy, **NIE DOTYCZY**
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 1 – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych. **NIE DOTYCZY**

§ 18

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
  - 13) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej. (...)
6. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie min. 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.(...)

# TYCHY, ul. Kopernika

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA  
UZASADNIAJĄCA ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Załącznik 4a

struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,  
określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

## LEGENDA

- Granica terenu objętego wnioskiem
- Nr działki objętej wnioskiem

- budynek A
  - budynek B
  - budynek C
  - budynek D
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny  
projektowany budynek - proponowany obrys kondygnacji powyżej parteru  
projektowany budynek - proponowany obrys kondygnacji podziemnej
- VIII projektowany budynek - liczba kondygnacji nadziemnych

- ST
- proponowana lokalizacja stacji TRAF

- planowana lokalizacja wiat śmietnikowych, placów gospodarczych, urządzeń i budowli technicznych

- PZ
- planowana lokalizacja placu zabaw

- TR
- proponowany obszar ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu

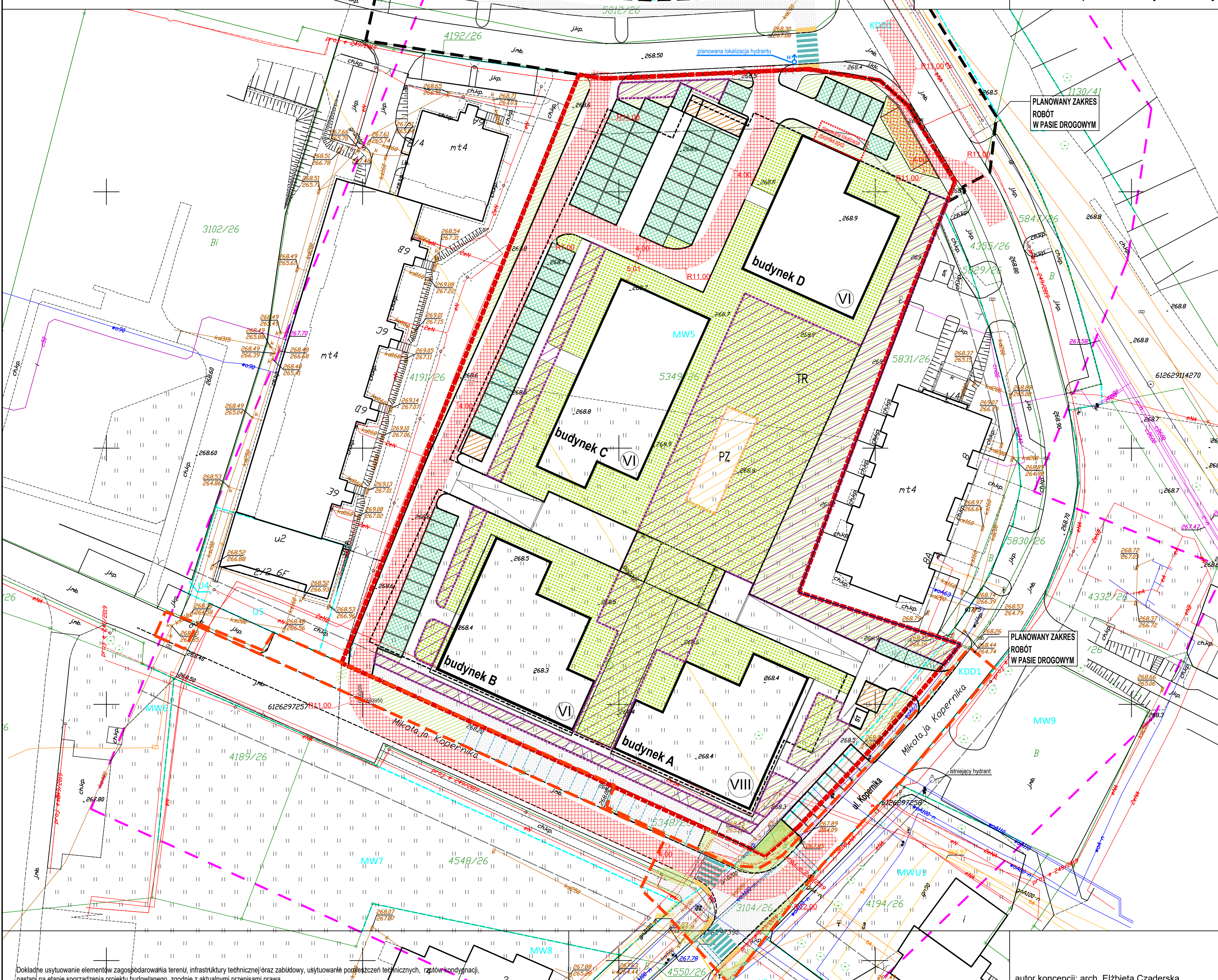
powierzchnia ogólnodostępnych, nieogrodzonych terenów wypoczynku i rekreacji stanowiąca 50% powierzchni biologicznie czynnej na inwestycji: min.1700m<sup>2</sup> - maks.2100m<sup>2</sup>

powierzchnia ogólnodostępnych, nieogrodzonych terenów zielonych, miejsc rekreacji, wypoczynku wynosi ok. 3000m<sup>2</sup>

- komunikacja i nawierzchnie
- projektowane jezdnie (ciągi pieszo-jezdne) - kostka brukowa, betonowa
  - projektowane chodniki i place wraz z zielenią urządzoną - nawierzchnia utwardzona, geokrata
  - projektowane miejsca postojowe (prostopadłe: 2,5x5m oraz 3,6x5m) - geokrata
  - proponowana lokalizacja stanowiska do czerpania wody - geokrata

- planowany przebieg drogi pożarowej

- projektowana zielen
- powierzchnia biologicznie czynna (100%)
  - zieleni urządzonej; powierzchnia przepuszczalna wody opadowe (50% powierzchni włączone do bilasu powierzchni biologicznie czynnej)



Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, usytuowanie pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

autor koncepcji: arch. Elżbieta Czaderska

skala 1:500

JEDNOSTKA PROJEKTOWA  
INBUD Projekt Sp. z o.o.  
ul. Piekarska 57  
43-300 Bielsko Biala  
+48 33 8148217 www.inbud.bielsko.pl  
sekretariat@inbud.bielsko.pl

INBUD  
PROJEKT



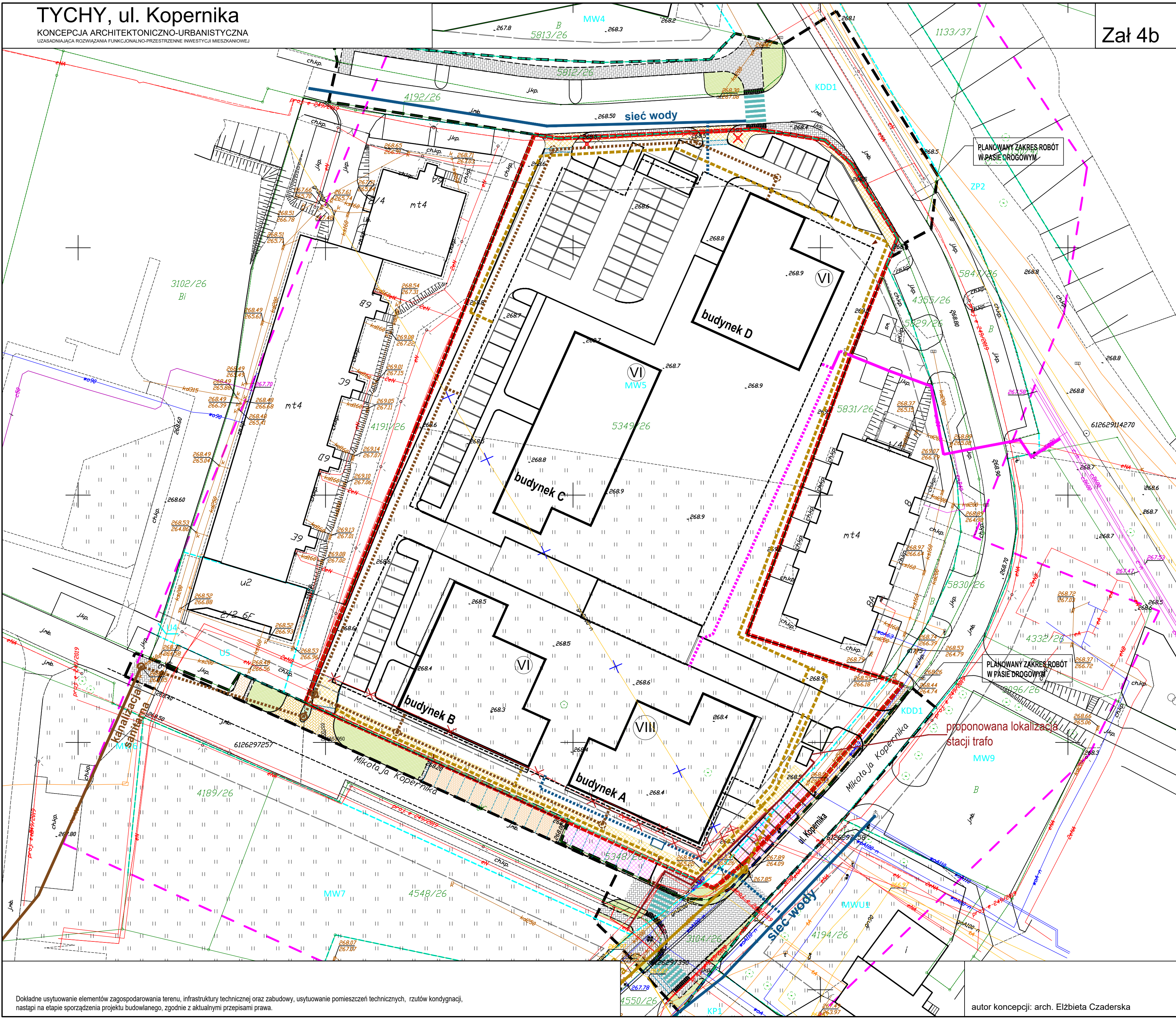
LEGENDA

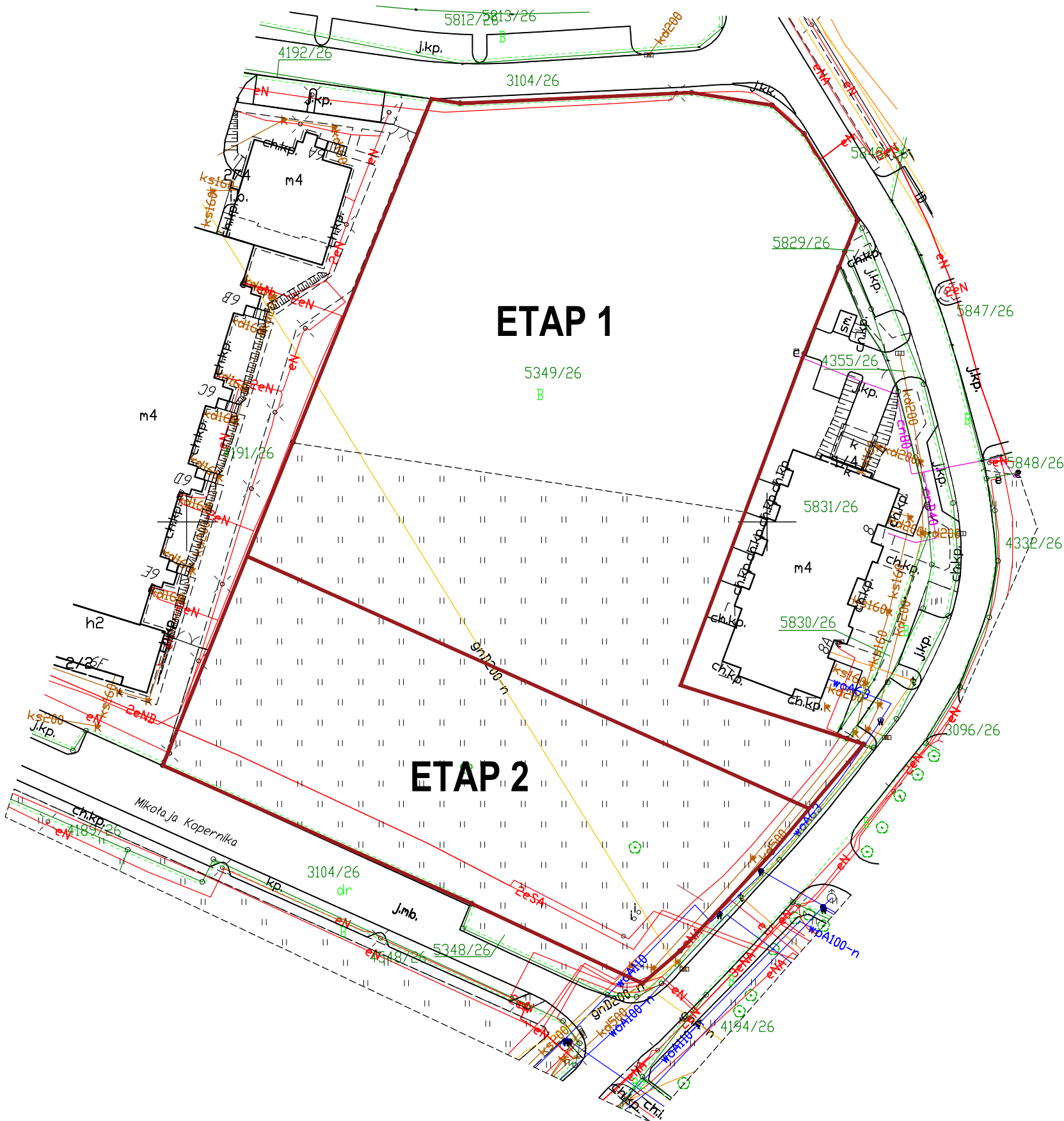
- sieć kanalizacji deszczowej
- proponowany przebieg instalacji kanalizacji deszczowej
- sieć wodociągowa
- proponowany przebieg przyłącza wodociągowego
- kanalizacja sanitarna grawitacyjna - sieć
- proponowany przebieg przyłącza kanalizacji sanitarnej
- ciepłociąg
- proponowany przebieg przyłącza ciepłociągu
- nieczysty odcinek gazociągu do likwidacji
- odcinki linii kablowych nN i sN do przebudowy

- budynek A
  - budynek B
  - budynek C
  - budynek D
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny  
projektowany budynek - proponowany obrys kondygnacji powyżej parteru  
projektowany budynek - proponowany obrys kondygnacji podziemnej
- VIII
- projektowany budynek - liczba kondygnacji nadziemnych
- ST
- proponowana lokalizacja stacji TRAFO

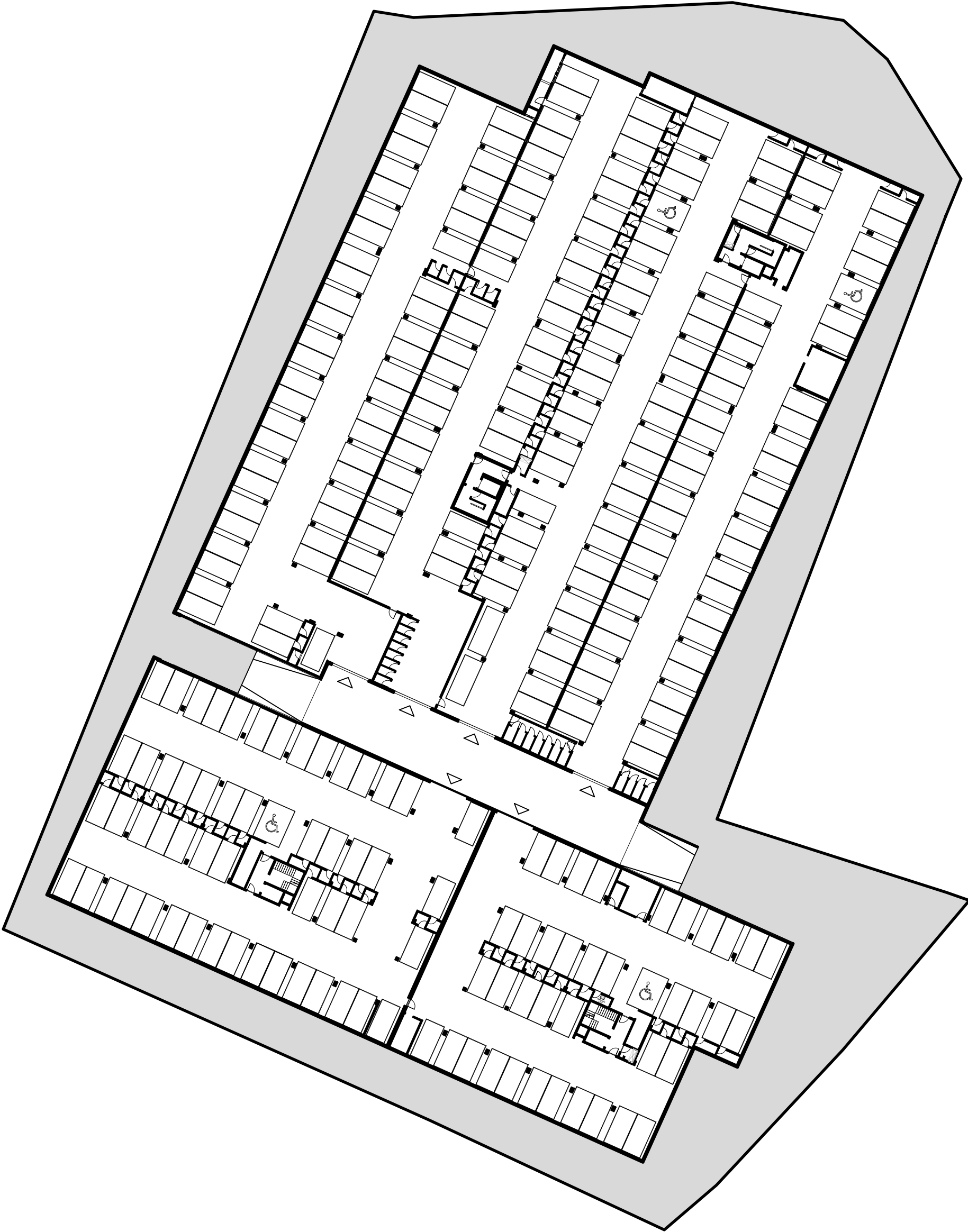
Planowane elementy poza działką inwestora (pasy drogowe):

- chodniki z kostki brukowej
- miejsca postojowe z kostki brukowej
- miejsca postojowe o szerokości 2,50m (zwykle) nawierzchnia z kostki brukowej
- elementy oznakowanie poziomego organizacji ruchu (informacyjnie)

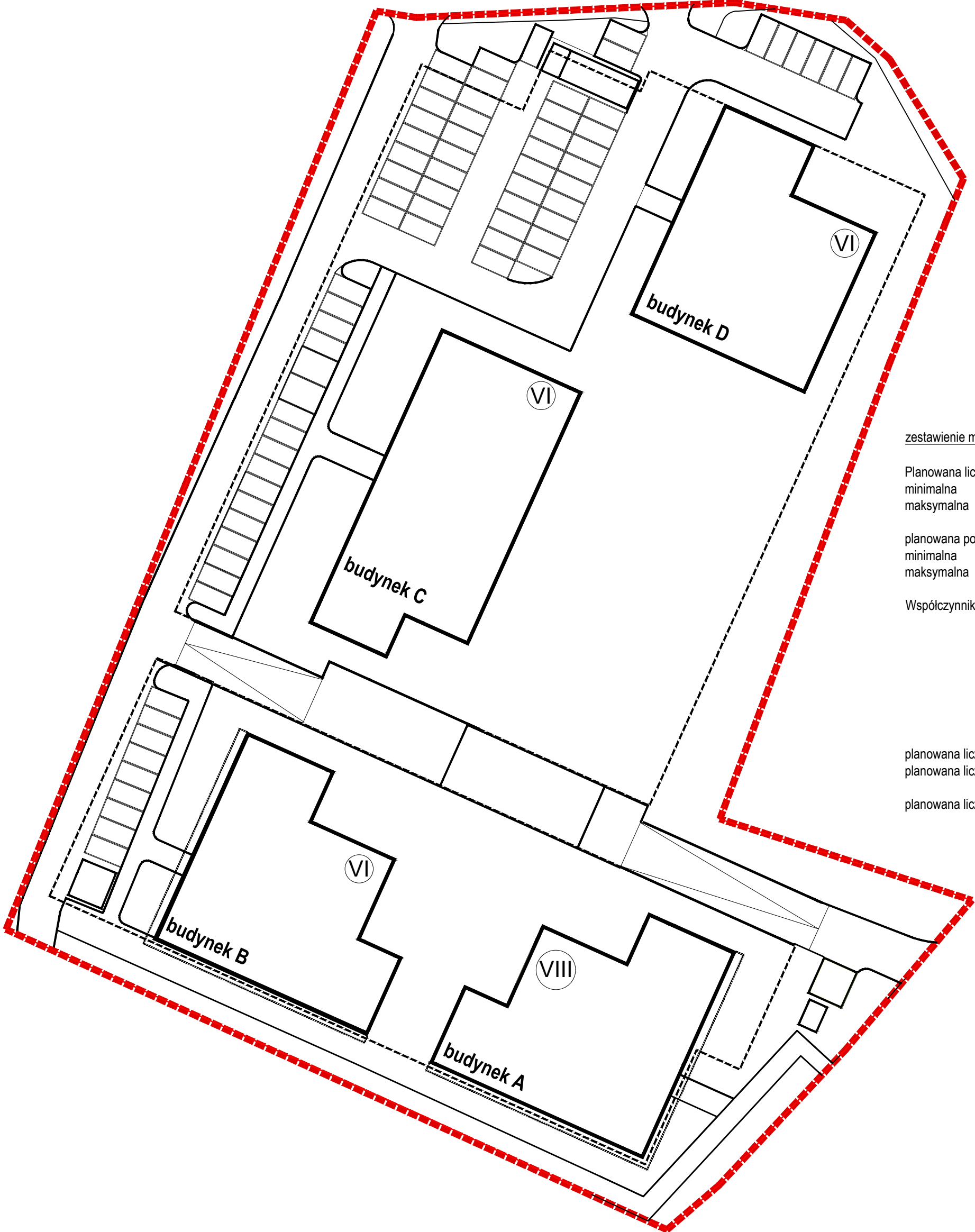




miejsca postojowe w garażu podziemnym



miejsca postojowe na terenie



zestawienie miejsc postojowych:

Planowana liczba mieszkań  
minimalna  
maksymalna

planowana powierzchnia usług  
minimalna  
maksymalna

Współczynnik miejsc posotowych:  
1,5m.p. na 1 lokal mieszkalny  
1m.p. na 50m² lokalu handlowego  
1m.p. na 20m² lokalu handlowego

planowana liczba miejsc postojowych w garażach podziemnych: 288  
planowana liczba miejsc postojowych na terenie: 70

planowana liczba miejsc ogólnodostępnych: 108

# TYCHY, ul. Kopernika

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA  
UZASADNIAJĄCA ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Załącznik 4e

poglądowe wizualizacje proponowanej  
zabudowy i zagospodarowania terenu



Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, usytuowanie pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

autor koncepcji: arch. Elżbieta Czaderska

JEDNOSTKA PROJEKTOWA  
**INBUD Projekt Sp. z o.o.**  
ul. Piekarska 57  
43-300 Bielsko Biała  
+48 33 8148217    [www.inbud.bielsko.pl](http://www.inbud.bielsko.pl)  
sekretariat @ inbud.bielsko.pl



## Dokument elektroniczny

---

### Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2024-10-29

### Dane nadawcy

██████████  
PESEL: ██████████  
Telefon: +48797829814  
Email: ECZADERSKA@gmail.com

### Dane adresata

URZĄD MIASTA TYCHY (43-100 ██████████, WOJ. ŚLĄSKIE)

### UZUPEŁNIENIE WNIOSKU

lokalizacja inwestycji mieszkaniowej: Tychy ul. ██████████ działce ewidencyjnej nr 5349/26, obręb Tychy.

W ślad za pismem wyjaśniającym w związku z opinią Komendy Wojewódzkiej Straży pożarnej w Katowicach wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożonym dn. 10.10.2024 roku, przedkładam również koncepcję uzupełnioną o lokalizację zbiornika wody pożarowej.

Zwracam się z uprzejmą prośbą o przesłanie koncepcji do zaopiniowania Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach.

z poważaniem

### Załączniki:

1. [Koncepcja uzupełnienie.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:  
2024-10-29T14:45:39.720+01:00

---

Podpis elektroniczny