

OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na terenie inwestycji planuje się realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci sześciu budynków o wysokości do 22 m (7 kondygnacji nadziemnych) z garażami podziemnymi wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu jak zjazd, drogi wewnętrzne/pożarowe, miejsca postojowe, dojścia, obiekty małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery), place zabaw i miejsce rekreacyjne.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiona na rysunku nr A0 pn. *Koncepcja zagospodarowania terenu*, w skali 1:500.

2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej

Planowana zabudowa to sześć budynków o jednakowych gabarytach – szerokość krótszych elewacji wynosi ok. 16,5 m a dłuższych ok. 29,5 m. Budynki rozstawione są w miarę równomiernie na terenie inwestycji, w odstępie ok. 35 m względem siebie oraz w odległości: ok. 10,5 m od granicy północnej, ok. 10,3 i 16,5 m od granicy południowej, ok. 6,9 m od granicy wschodniej i ok. 5,8 m od granicy zachodniej.

Wjazd i wejście na teren inwestycji zaplanowano od północy, z planowanej do rozbudowy ul. Górników, biegnącej po działkach nr 604/83, 604/85, 604/87 i 604/121 poprzez zjazd zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Droga wewnętrzna/pożarowa prowadzi środkiem terenu inwestycji do wjazdu do garaży podziemnych. Wzdłuż drogi wewnętrznej usytuowane naziemne miejsca postojowe oraz poprowadzono dojścia do budynków. Przy drodze znajdują się również miejsca gromadzenia odpadów stałych. Place zabaw oraz miejsce rekreacyjne usytuowano na terenie zielonym, w obrębie całego terenu inwestycji.

Zaplanowano budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości siedmiu kondygnacji mieszkalnych. Pod budynkami zlokalizowano jednokondygnacyjne garaże, przeznaczone do parkowania samochodów osobowych mieszkańców, komunikacyjnie połączony rampą zjazdową z drogą wewnętrzną. Dodatkowo w obrębie hali garażowej zlokalizowano pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. Każde mieszkanie posiada balkon lub ogródek przydomowy.

Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycję architektoniczną obiektów przedstawiono na rysunku nr A0 pn. *Koncepcja zagospodarowania terenu*, w skali 1:500 oraz na rysunkach rzutów, przekroju i elewacji budynków.

3. Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji będzie posiadał bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez zjazd na planowaną do rozbudowy ul. Górników w obrębie działek nr 604/83, 604/85, 604/87 i 604/121. Planowany jest jeden wjazd na teren inwestycji z planowanej do rozbudowy ul. Górników (w obrębie działek nr 604/83 i 604/85).

Droga wewnętrzna, osiedlowa poprowadzona została osiowo dzieląc teren inwestycji na dwa szeregi planowanej zabudowy, z dowiązaniem do planowanego zjazdu.

Teren inwestycji jest położony w zasięgu uzbrojenia terenu w postaci:

- sieci wodociągowej – sieć Ø630/1400 przebiega przez teren inwestycji, po dz. nr 605/8 oraz sieć Ø100 przebiega w odległości ok. 120 m na wschód od terenu inwestycji, po dz. nr 604/85;
- sieć kanalizacji sanitarnej – sieć Ø300 przebiega przez teren inwestycji, po dz. nr 605/10;
- sieci elektroenergetycznej – sieć niskiego napięcia przebiega ok. 160 m na wschód od terenu inwestycji (dz. nr 604/119), a na działce nr 604/88 (ok. 220 m na wschód od terenu inwestycji) znajduje się rozdzielnia średniego napięcia,
- sieci ciepłowniczej – sieć wysokoparametryczna przebiega ok. 240 m od granic terenu inwestycji, po dz. nr 604/85.

W ramach prowadzonej inwestycji zostaną przebudowane, kolidujące sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa, kanalizacyjna).

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja będzie realizowana bez podziału na etapy.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana zabudowa usytuowana jest na terenie o kształcie zbliżonym do prostokąta, położonym w dzielnicy Zagórze, pomiędzy ulicami Górników, Braci Mieroszewskich, a Aleją Zagłębia Dąbrowskiego (droga krajowa nr 94), na zachód od stadionu Górnika Zagórze i na południowy-zachód od Hali Widowiskowo-Sportowej MOSiR.

Zabudowa na działkach sąsiednich to niskie obiekty gospodarcze i garażowe. W dalszej odległości na północ, na dz. nr 604/101 znajduje się pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, na wschód na dz. nr 604/86, znajdują się dwa trzykondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek garażowy. Na północy-wschód, na dz. nr 604/120, znajduje się budynek Hali Widowiskowo-Sportowej. Dalej na południe znajduje się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy ul. Bolesława Chrobrego, Bolesława Krzywoustego, Kazimierza Wielkiego.

Planowana zabudowa w postaci sześciu budynków o wysokości 7 kondygnacji stanowić będzie element wpisujący się w kontekst funkcjonalny tej części miasta, gdzie przeważa zabudowa wielorodzinna. Jednocześnie planowana inwestycja wypełnia dyspozycje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowiec, które jako kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów obszaru wskazuje na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem enklawy zieleni.



OZNACZENIA:

- Granice terenu inwestycji
- Obrys budynku wielorodzinnego
- Obrys garażu podziemnego
- Droga wewnętrzna / posarowa
- Rampa zjazdowa garażu podziemnego
- Nazemne miejsca postojowe
- Miejsce gromadzenia odpadów stałych
- Dojścia
- Plac zabaw
- Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji
- Powierzchnia biologicznie czynna (100%)
- Powierzchnia biologicznie czynna (50%)
- Ilość kondygnacji nadziemnych budynku
- Wejście na teren inwestycji
- Wjazd na teren inwestycji
- Główne wejście do budynku
- Wjazd do garażu podziemnego
- W - Wodociąg (przebieg orientacyjny wg odrębnego opracowania)
- KS - Kanalizacja sanitarna (przebieg orientacyjny wg odrębnego opracowania)
- CO - Ciepłociąg (przebieg orientacyjny wg odrębnego opracowania)
- E - Elektroenergetyka (przebieg orientacyjny wg odrębnego opracowania)
- G - Gazociąg (przebieg orientacyjny wg odrębnego opracowania)
- Obiekty do przebudowy/likwidacji
- Drzewa do usunięcia
- Drzewa do nasadzenia
- Planowana rozbudowa ul. Górników (przebieg orientacyjny wg odrębnego opracowania)
- Granica izofony 60–65dB L_{dMn} dla emisji hałasu drogowego
- Granica izofony 65–70dB L_{dMn} dla emisji hałasu drogowego

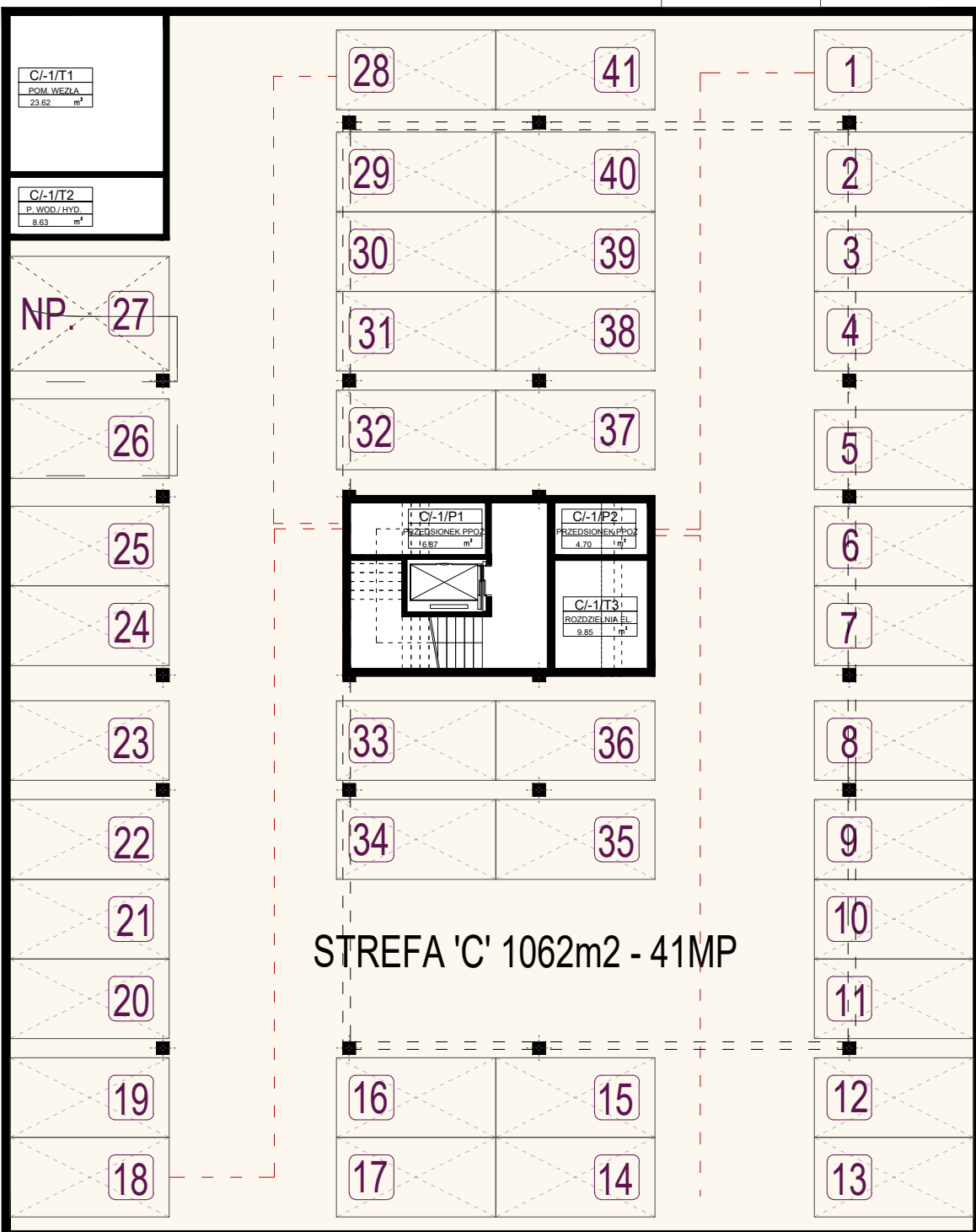
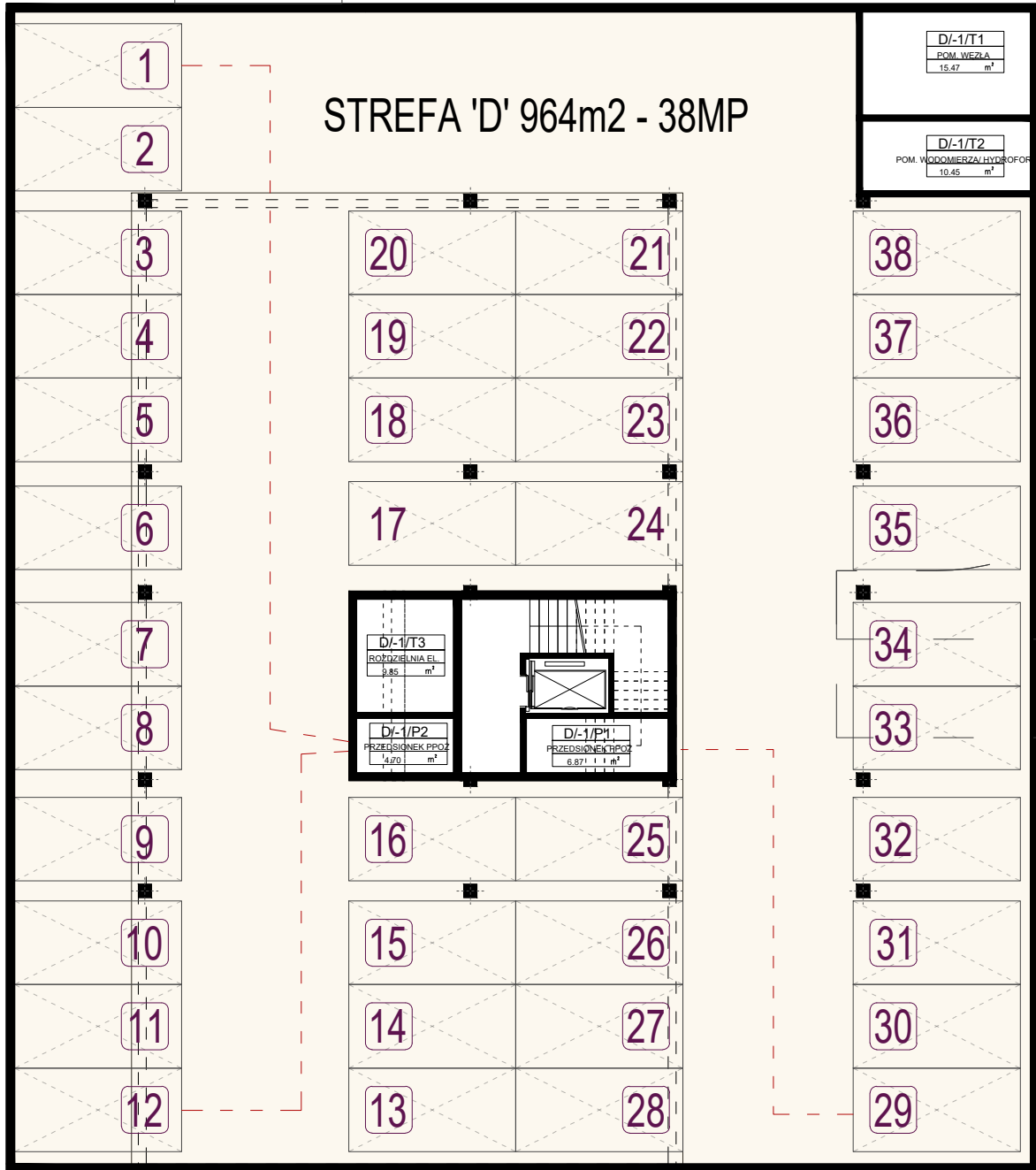
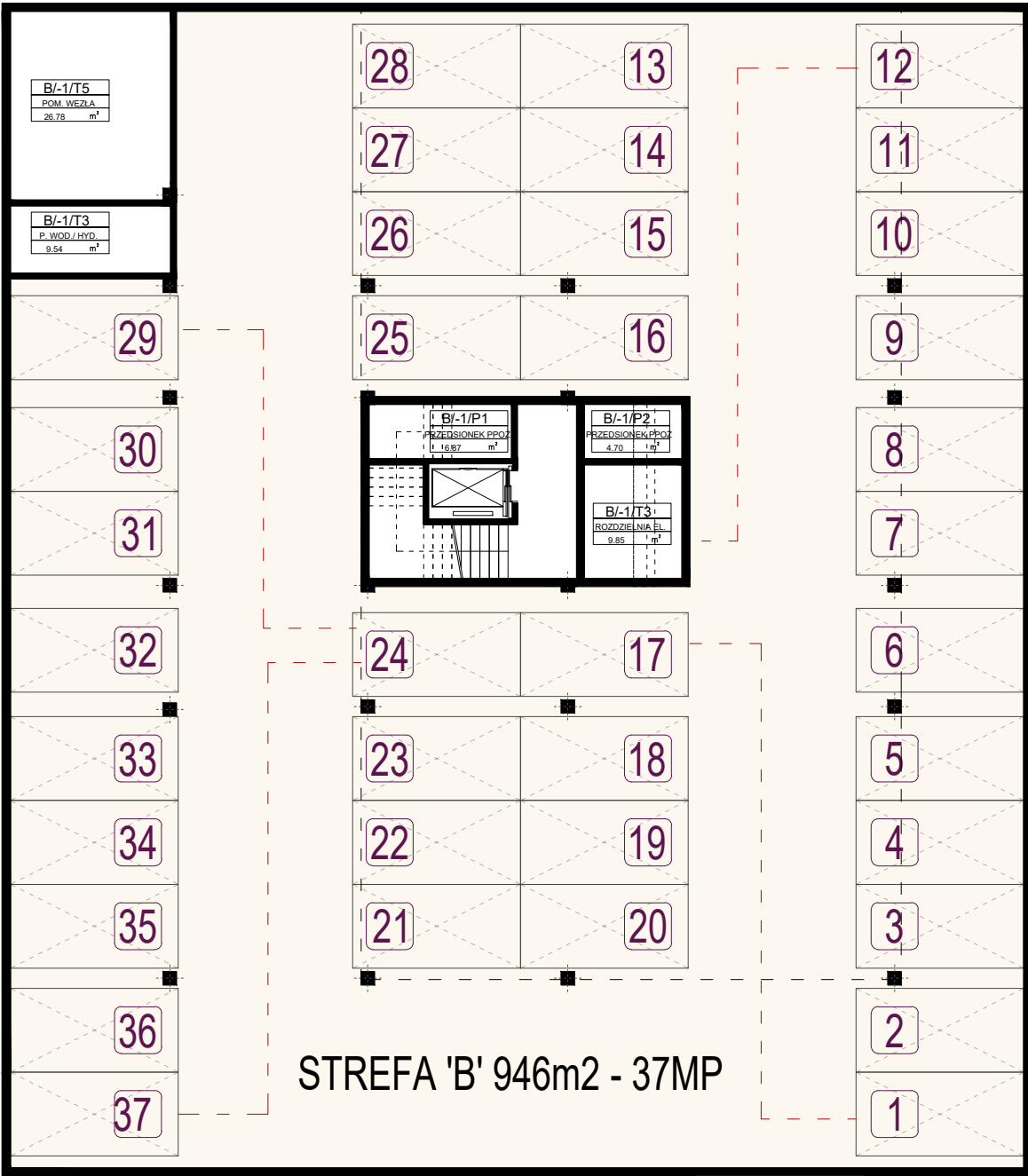
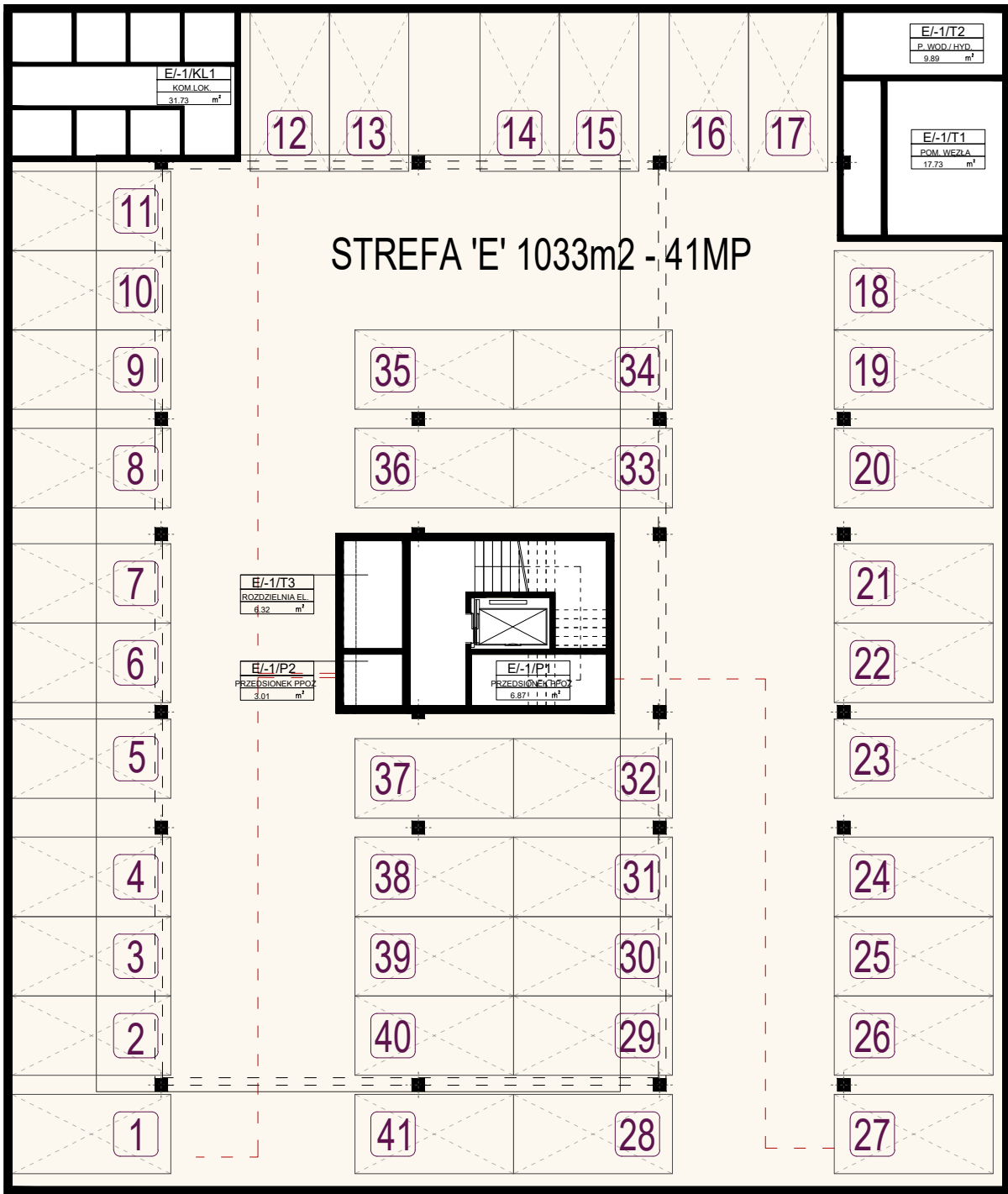
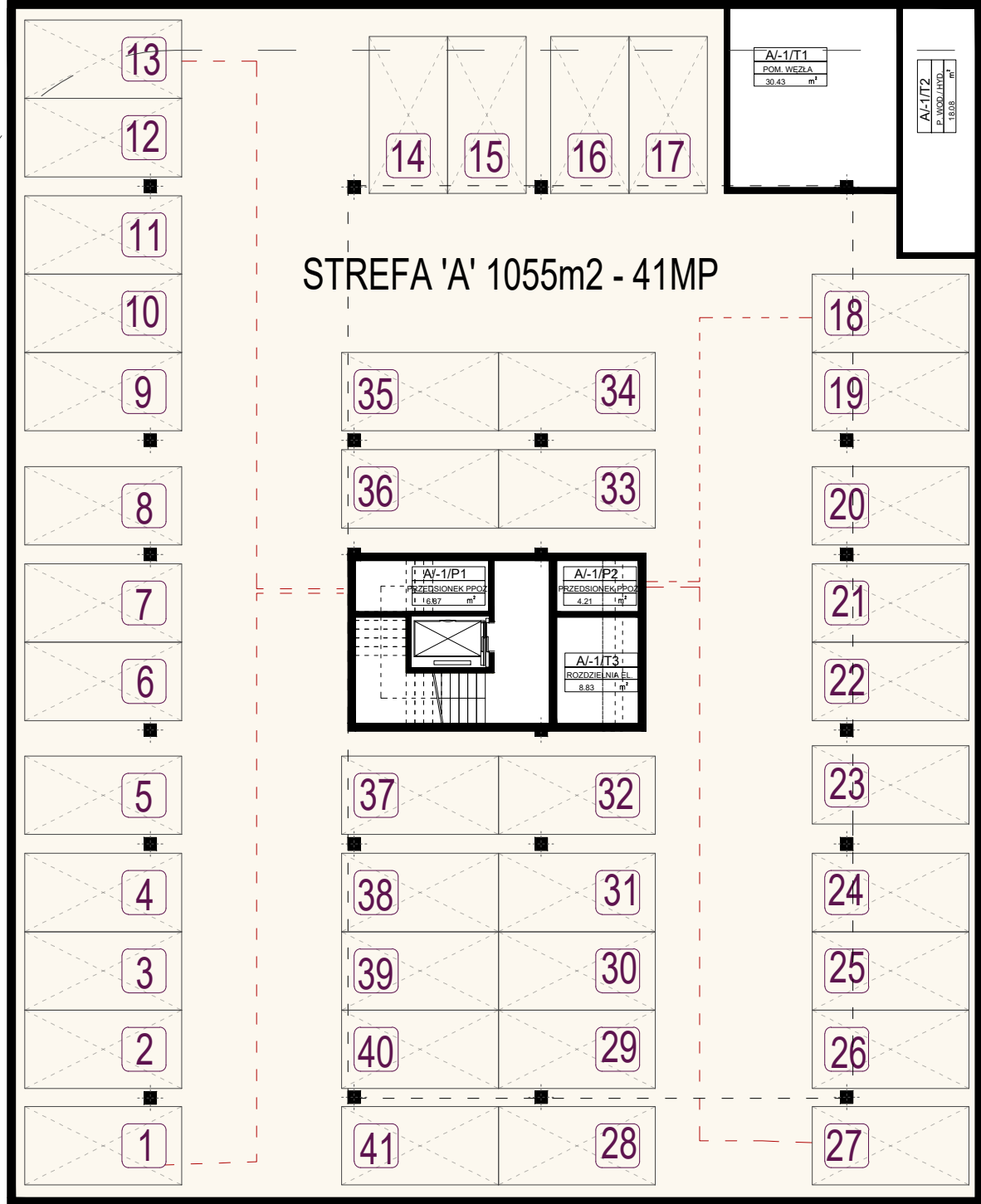
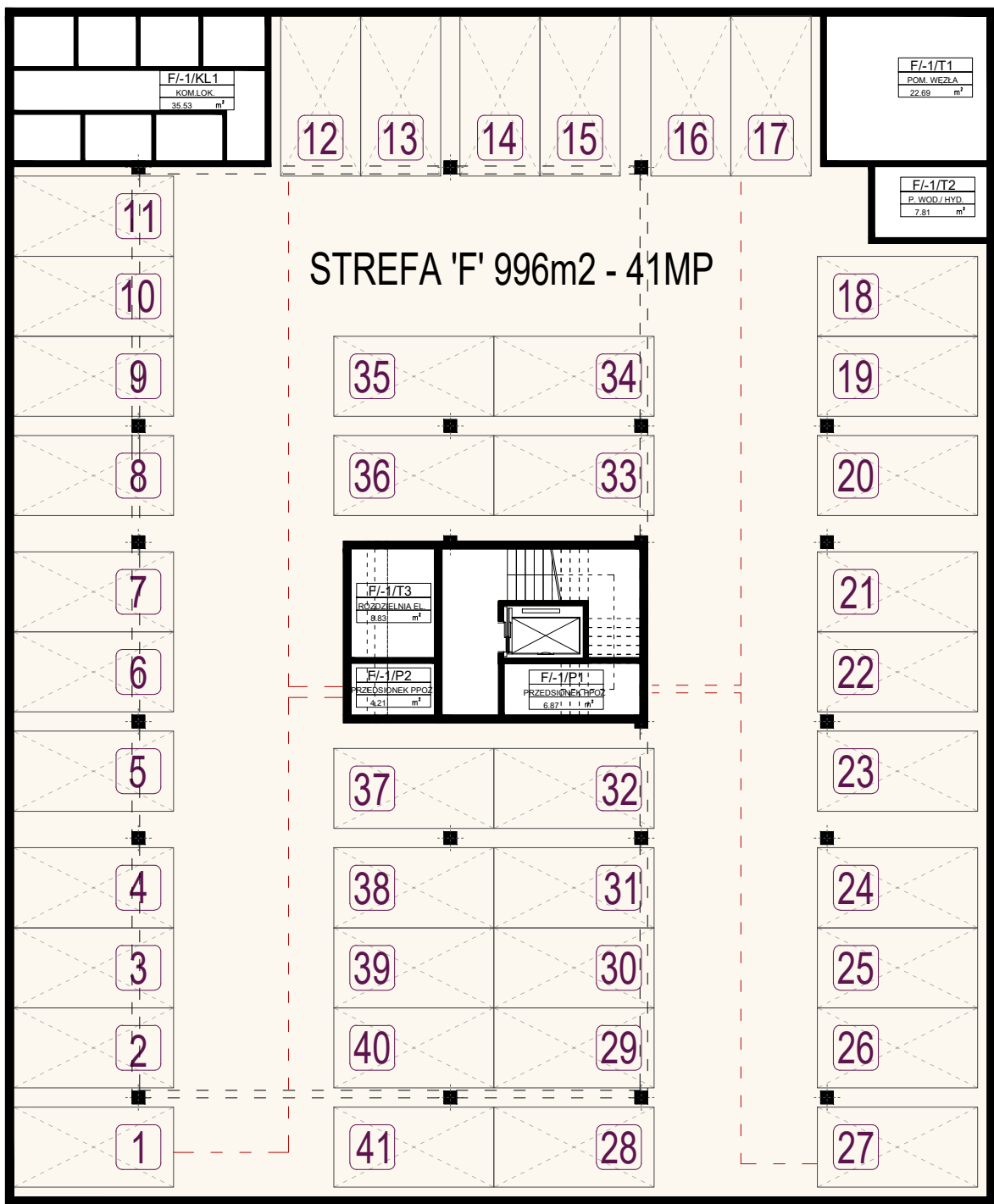
LOCUS Sp. z o.o.

Nazwa i adres obiektu budowlanego:
Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec

Stadium:
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Nazwa rysunku:
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektant: mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011	Podpis:
Nr rysunku: A0	Skala: 1:500
	Data: STYCZEŃ 2026



BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH:

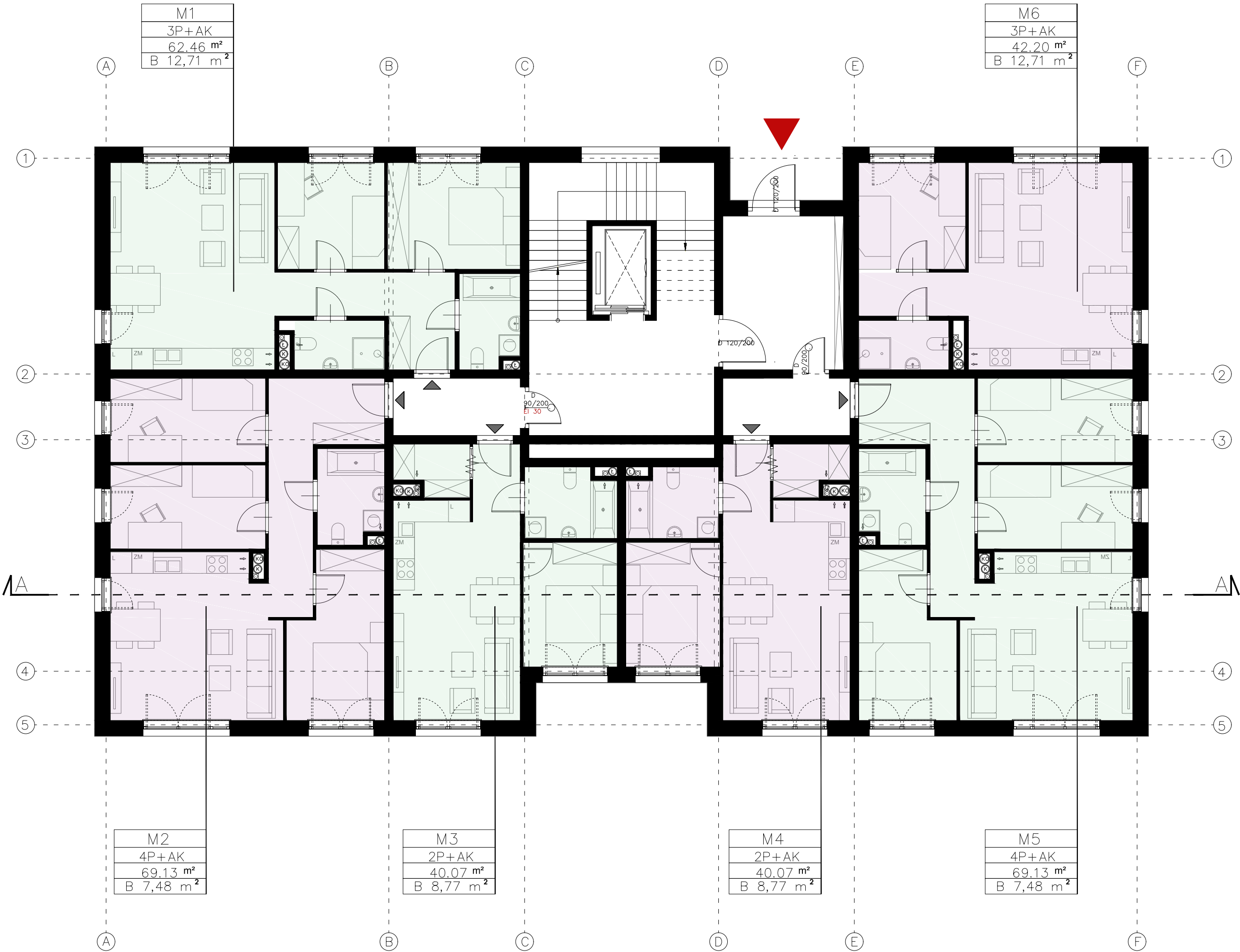
IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH: 42 X 6 = 252

- STREFA "A" - 41MP
- STREFA "B" - 37MP
- STREFA "C" - 41MP
- STREFA "D" - 38MP
- STREFA "E" - 41MP
- STREFA "F" - 41MP

SUMA MP W GARAŻACH: 239
IŁOŚĆ MP NA TERENIE: 47

SUMA MP: 239+47=286 MP
286MP/252=1,13 (WSP. MIEJSC POSTOJOWYCH)

RZUT PARTERU



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:

PARTER:
M1 - 62,46m²
M2 - 69,13m²
M3 - 40,07m²
M4 - 40,07m²
M5 - 69,13m²
M6 - 42,20m²

PUM SUMA: 323,06m²

KONDYGNACJA POWTARZALNA:
M1 - 62,46m²
M2 - 69,13m²
M3 - 40,07m²
M4 - 40,07m²
M5 - 69,13m²
M6 - 62,46m²

PUM SUMA: 343,32m²

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU:
323,06m²+343,32m²X6= 2 382,98m²

PUM INWESTYCJI:
2 382,98m² X6 BUDYNKÓW = 14 297,88m²

LOCUS Sp. z o.o.

Nazwa i adres obiektu budowlanego:
Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec

Stadium:
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Nazwa rysunku:

RZUT PARTERU

Projektant:
mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz
upr. nr MPOIA/109/2011

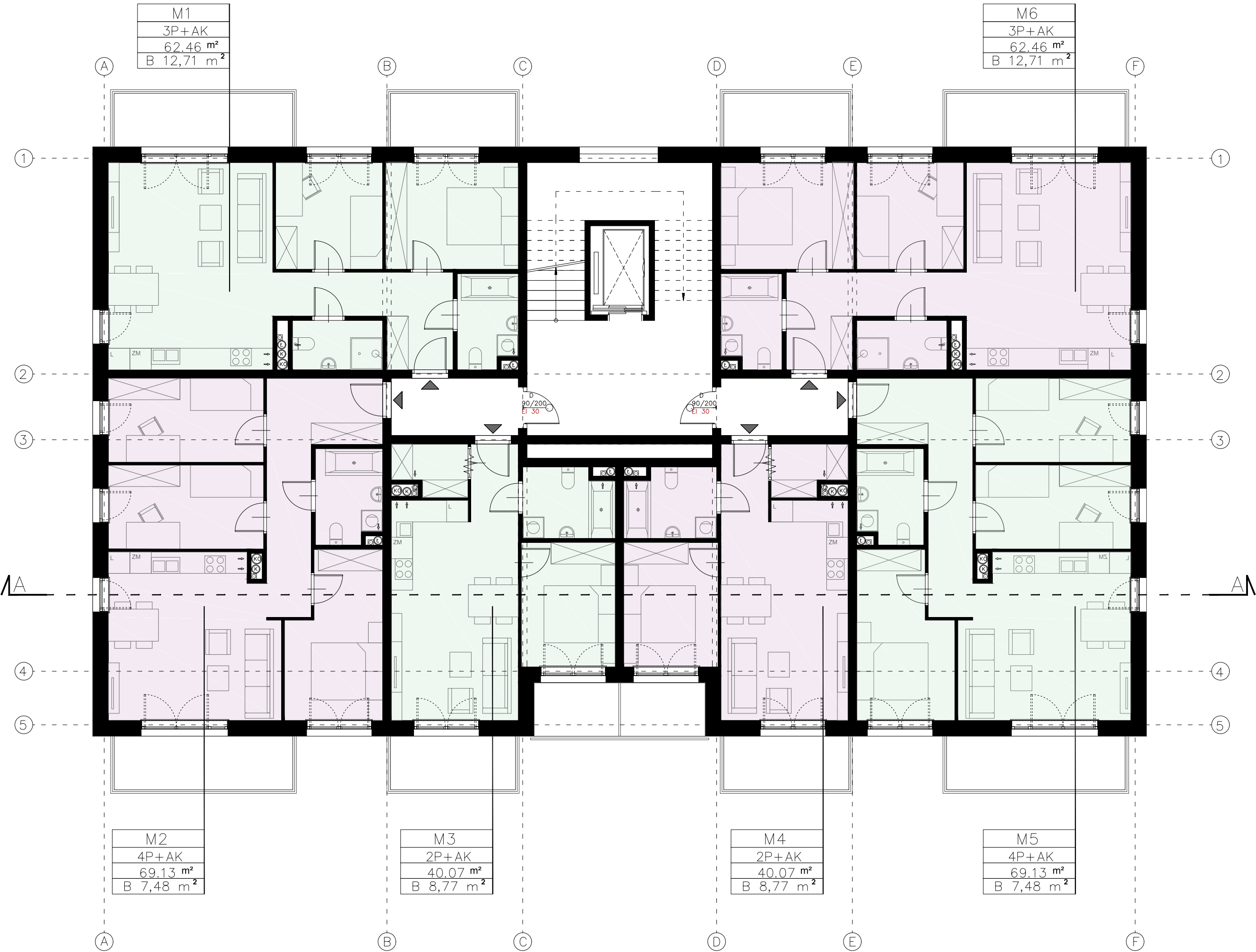
Podpis:

Nr rysunku:
A2

Skala:
1:100

Data:
STYCZEŃ 2026

RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:

PARTER:
M1 - 62,46m²
M2 - 69,13m²
M3 - 40,07m²
M4 - 40,07m²
M5 - 69,13m²
M6 - 42,20m²

PUM SUMA: 323,06m²

KONDYGNACJA POWTARZALNA:

M1 - 62,46m²
M2 - 69,13m²
M3 - 40,07m²
M4 - 40,07m²
M5 - 69,13m²
M6 - 62,46m²

PUM SUMA: 343,32m²

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU:
323,06m²+343,32m²X6= 2 382,98m²

PUM INWESTYCJI:
2 382,98m² X6 BUDYNKÓW = 14 297,88m²

LOCUS Sp. z o.o.

Nazwa i adres obiektu budowlanego:
**Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/83, 604/85, 605/8,
605/9, 605/10, 605/12 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec**

Stadium:
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Nazwa rysunku:
RZUT PAIĘTER 1. - 6.

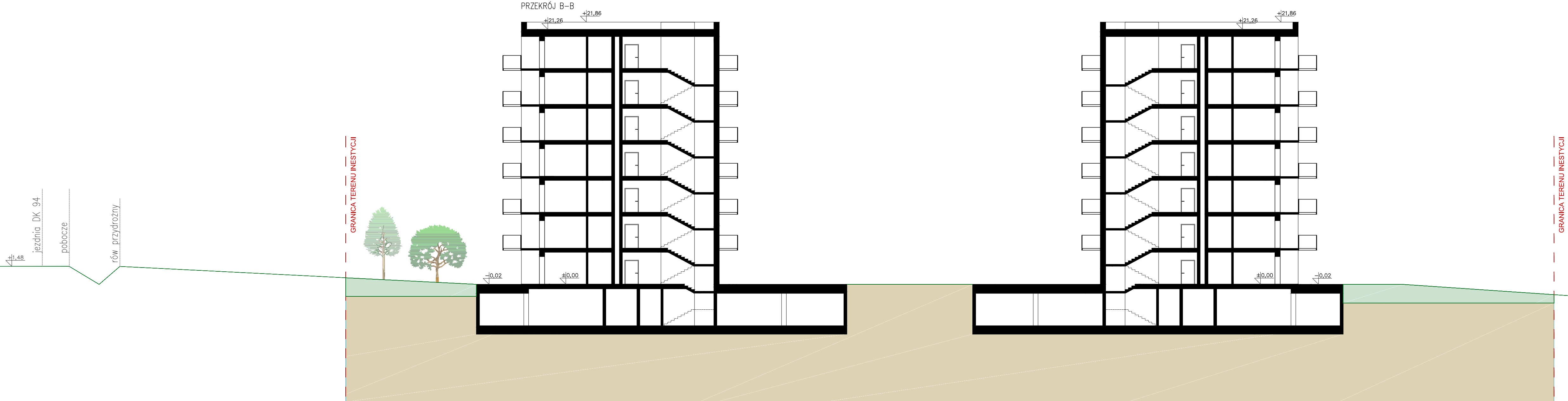
Projektant:
mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz
upr. nr MPOIA/109/2011

Podpis:

Nr rysunku:
A3

Skala:
1:100

Data:
STYCZEŃ 2026



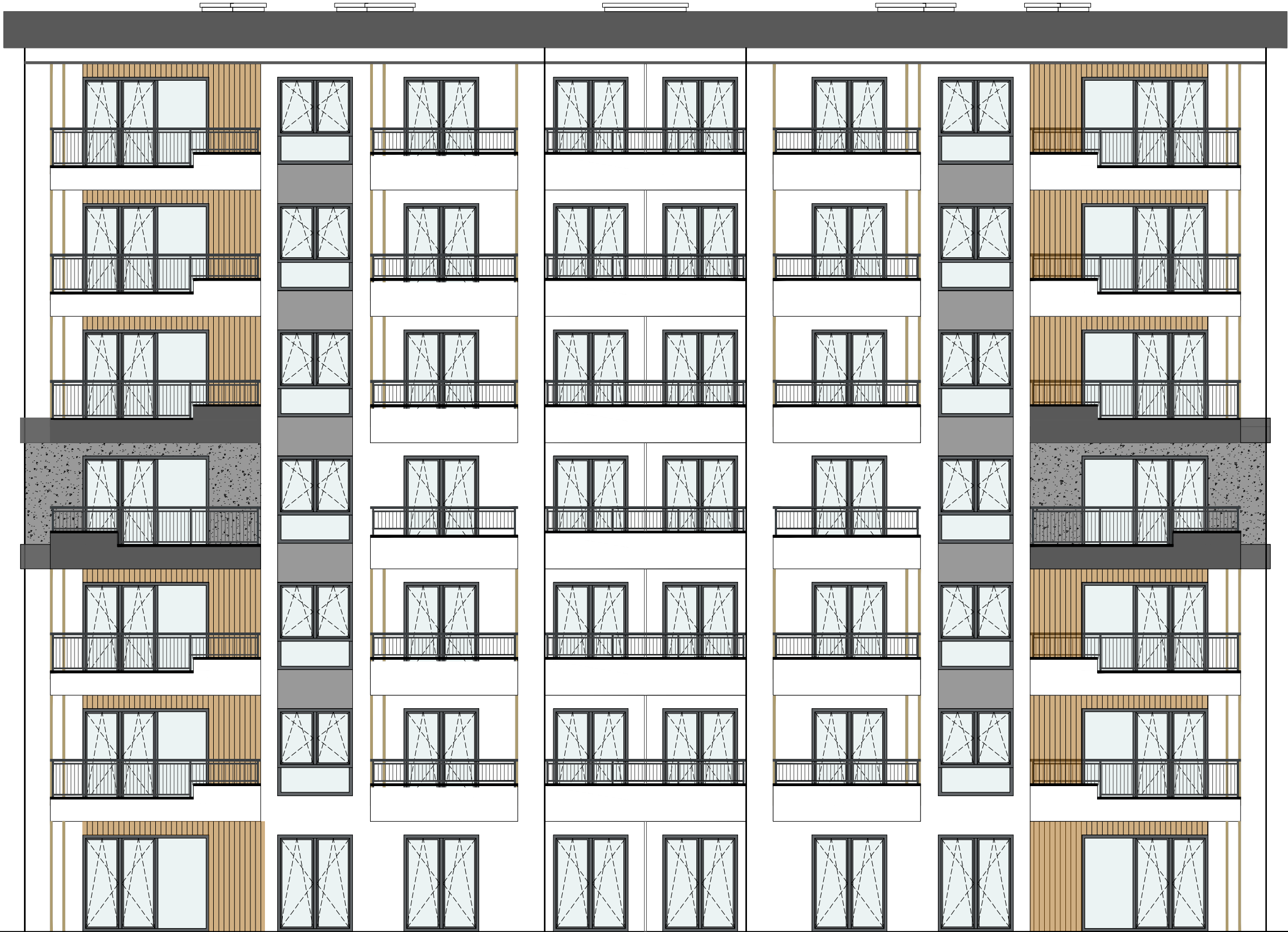
LOCUS Sp. z o.o.		
Nazwa i adres obiektu budowlanego: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/84, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec		
Stadium: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		
Nazwa rysunku: KONCEPCJA - PRZEKRÓJ BB		
Projektant: mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011		Podpis:
Nr rysunku: A4.2	Skala: 1:200	Data: STYCZEŃ 2026

ELEWACJA WSCHODNIA/ZACHODNIA



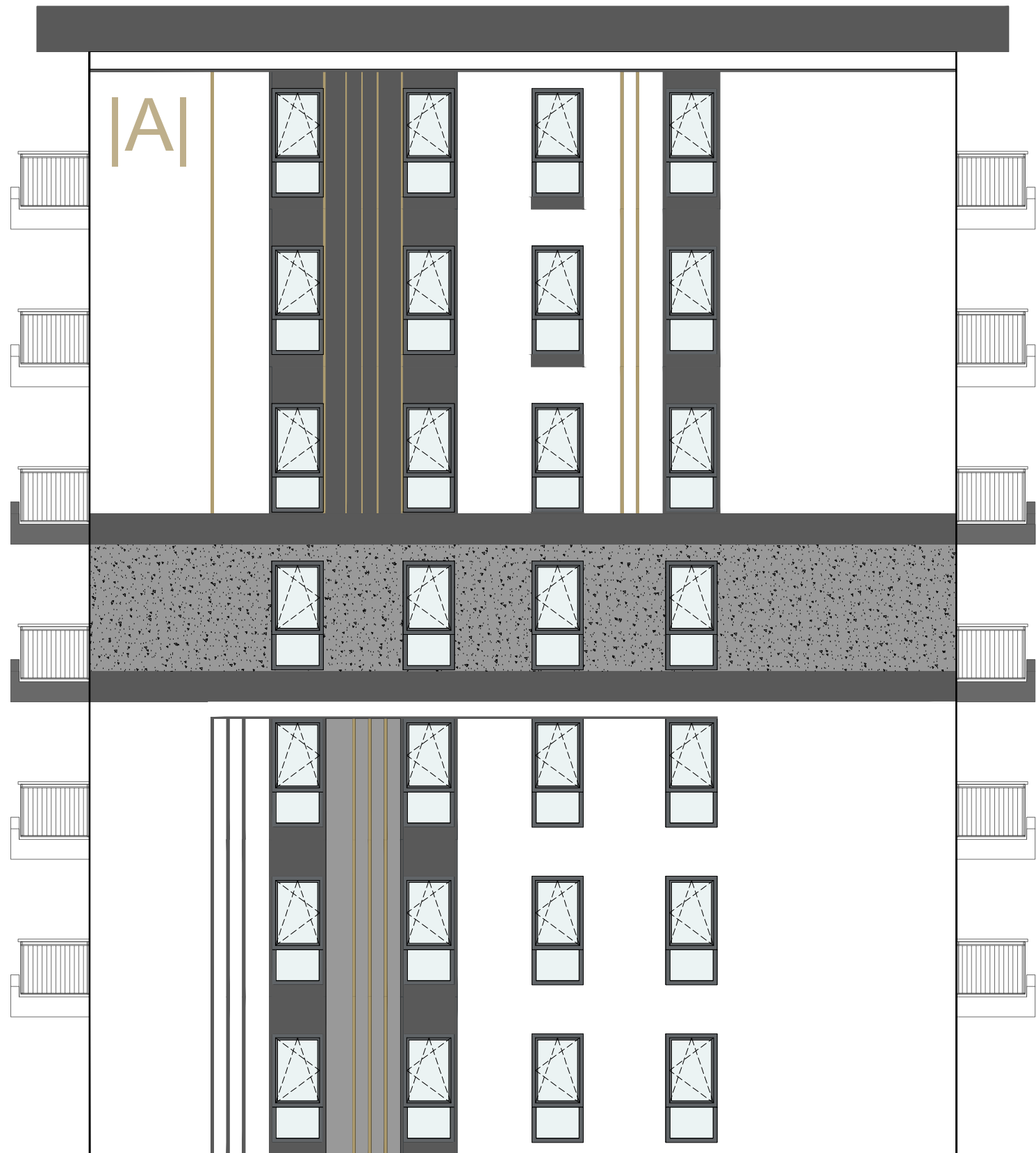
LOCUS Sp. z o.o.		
Nazwa i adres obiektu budowlanego:		
Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 605/8, 605/9, 605/10, 605/12, obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec		
Stadium:		
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		
Nazwa rysunku:		
KONCEPCJA - ELEWACJA WSCHODNIA/ZACHODNIA		
Projektant:		Podpis:
mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011		
Nr rysunku:	Skala:	Data:
A5	1:100	MAJ 2025

ELEWACJA WSCHODNIA/ZACHODNIA



 Sp. z o.o.		
Nazwa i adres obiektu budowlanego:		
Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 605/8, 605/9, 605/10, 605/12, obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec		
Stadium:		
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		
Nazwa rysunku:		
KONCEPCJA - ELEWACJA WSCHODNIA/ZACHODNIA		
Projektant:		Podpis:
mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011		
Nr rysunku:	Skala:	Data:
A6	1:100	MAJ 2025

ELEWACJA POŁUDNIOWA



LOCUS Sp. z o.o.

Nazwa i adres obiektu budowlanego:

**Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy
ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 605/8, 605/9, 605/10, 605/12,
obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec**

Stadium:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Nazwa rysunku:

KONCEPCJA - ELEWACJA POŁUDNIOWA

Projektant:

**mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz
upr. nr MPOIA/109/2011**

Podpis:

Nr rysunku:

A7

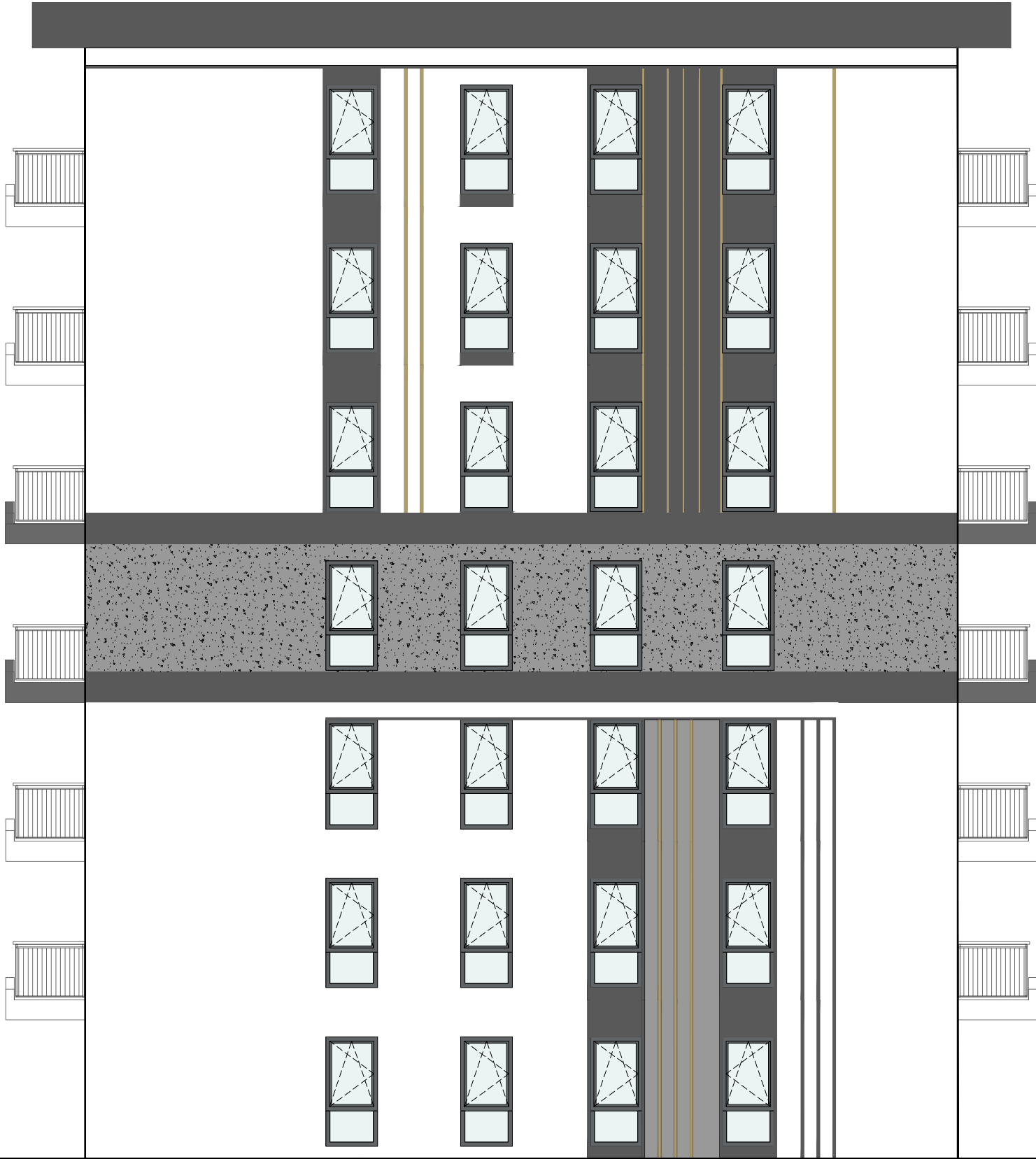
Skala:

1:100

Data:

MAJ 2025

ELEWACJA PÓŁNOCNA



LOCUSSp. z o.o. Nazwa i adres obiektu budowlanego: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 605/8, 605/9, 605/10, 605/12, obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec Stadium: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA Nazwa rysunku: KONCEPCJA - ELEWACJA PÓŁNOCNA Projektant: mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011 Nr rysunku: A8 Podpis: Skala: 1:100 Data: MAJ 2025		
---	--	--



LOCUS Sp. z o.o.		
Nazwa i adres obiektu budowlanego: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec		
Stadium: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		
Nazwa rysunku: WIZUALIZACJA NR 1		
Projektant: mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011		
Nr rysunku: A9	Skala: ---	Data: PAŹDZIERNIK 2025



LOCUS Sp. z o.o.		
Nazwa i adres obiektu budowlanego: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Górników w Sosnowcu; dz. nr 604/83, 604/85, 605/8, 605/9, 605/10, 605/12 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec		
Stadium: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		
Nazwa rysunku: WIZUALIZACJA NR 2		
Projektant: mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz upr. nr MPOIA/109/2011		
Nr rysunku: A10	Skala: ---	Data: PAŹDZIERNIK 2025