

KONCEPCJA

URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

Inwestycji mieszkaniowej: zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz parkingami na terenie, lokalami usługowymi wbudowanymi w parterach budynków, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 2933, 3228, 2931/2 obręb Chropaczów w Świętochłowicach

Inwestycji towarzyszącej: rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej na fragmentach działek o numerach ewidencyjnych 3234, 1243/187, 3230, 2939/2 obręb Chropaczów w Świętochłowicach.

kategoria obiektu budowlanego XIII

ADRES

Inwestycja mieszkaniowa:

Świętochłowice, dz.nr 2933, 3228, 2931/2,
jedn. ewid. G.518, obręb: 0001 Chropaczów

Inwestycja towarzysząca:

Świętochłowice, fragmenty dz.nr 3234, 1243/187, 3230, 2939/2,
jedn. ewid. G.518, obręb: 0001 Chropaczów

INWESTOR

Dr. Miele Cosmed Group S.A.
26-600 Radom, ul. Wielkopolska 3

PROJEKTANT

E.R. STUDIO Pracownia Projektowa
52-214 Wrocław, ul. Jarzynowa 43

mgr inż. arch. Ewa Stryczek Smolakowska upr. nr 13/99/DUW
dr inż. arch. Dariusz Dziubiński upr. nr 142/91/UW

SPIS TREŚCI

I.	PROJEKT KONCEPCYJNY	3
	część opisowa	
1.	STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3
2.	UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW I FUNKCJI PODSTAWOWEJ	4
3.	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBEDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
4.	ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
5.	POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	4
6.	PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY	5
7.	UKŁAD PRZESTRZENNY, FORMA ARCHITEKTONICZNA	5
8.	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE	6
9.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ	6
10.	ZAKRES W JAKIM PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIJA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
11.	ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	7
12.	STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH	9
12.1.	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej	9
12.2.	Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	9
12.3.	Dostęp do sieci elektroenergetycznej	10
12.4.	Odległość od przystanku komunikacji miejskiej	10
12.5.	Odległość od szkoły podstawowej	10
12.6.	Zapewnienie dostępu do terenów urządzonych terenów wypoczynku	10
12.7.	Powierzchnia biologicznie czynna	10
12.8.	Wysokość budynków	10
12.9.	Planowana liczba mieszkańców	11
12.10.	Określenie planowanej liczby i powierzchni mieszkań	11
12.11.	Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową	11
13.	CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA	11
13.1.	Zapotrzebowanie na wodę:	11
13.2.	Odprowadzanie ścieków	11
13.3.	Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów	11
13.4.	Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne	11
14.	WARUNKI GEOTECHNICZNE	11
15.	ZASADNICZE WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE	11
15.1.	Instalacje	11
II.	PROJEKT KONCEPCYJNY	8
	część rysunkowa	

I. PROJEKT KONCEPCYJNY

część opisowa

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Terren inwestycji obejmuje działki nr 2933, 3228, 2931/2, obręb Chropaczów, Świętochłowice. Obecne przeznaczenie nieruchomości to obszar obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. W wyniku planowanej inwestycji cały teren ulegnie przekształceniu. W ramach zamierzenia zakłada się budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami nieuciążliwymi nieprodukcyjnymi w parterach oraz garażami wielostanowiskowymi pod budynkami. Planowana wysokość budynków: 5 kondygnacji nadziemnych oraz 2 kondygnacje podziemne pod budynkami (parkingi wielostanowiskowe) + 1 kondygnacja parkingów podziemnych pomiędzy budynkami, przekryta płytą tarasu ogólnodostępnego z zielenią intensywną. Poza parkingami podziemnymi pod budynkami i pod zielonymi tarasami zakłada się także miejsca postojowe na terenie.

Na terenie inwestycji zaprojektowano zielenią wysoką i niską na gruncie rodzimym oraz zielenią intensywną na części płyt tarasów nad parkingami podziemnymi, zlokalizowanymi między poszczególnymi budynkami.

Terren planowanej inwestycji mieszkaniowej: 4,4952 ha

dz. nr 2933 pow. 0,4706 ha
klasoużytek Ba
Id działki: 247601_1.0001.2933
pow. zabudowy: 976 m²

dz. nr 3228 pow. 1,8556 ha
klasoużytek Ba
Id działki: 247601_1.0001.3228
pow. zabudowy: 4186 m²

dz. nr 2931/2 pow. 2,1690 ha
(w tym:
klasoużytek Ba pow. 1,5549 ha
klasoużytek Lz pow. 0,6141 ha)
Id działki: 247601_1.0001.2931/2
pow. zabudowy: 3214 m²

Terren planowanej inwestycji towarzyszącej: 0,1992 ha

fragment dz. nr 3234 pow. 0,0639 ha
klasoużytek dr
Id działki: 247601_1.0001.3234
pow. zabudowy: -

fragm. dz.nr 1243/187 pow. 0,0440 ha
klasoużytek dr
Id działki: 247601_1.0001.1243/187
pow. zabudowy: -

fragment dz. nr 3230 pow. 0,0298 ha
klasoużytek Bz
Id działki: 247601_1.0001.3230
pow. zabudowy: -

fragm.dz. nr 2939/2 pow. 0,0615 ha
klasoużytek Ti oraz Lz
Id działki: 247601_1.0001.2931/2
pow. zabudowy: -

2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW I FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Przedmiotowa inwestycja obejmuje budowę zespołu mieszkalnego wielorodzinnego w trzech ciągach zabudowy. Każdy ciąg składa się z kilku 5-cio kondygnacyjnych budynków w układzie grzebieniowym (4-6 budynków). Poziom parteru wyniesiony jest na płycie wielostanowiskowych garaży podziemnych. Układ budynków pozwala na otwarcie przestrzeni sąsiedzkiej między budynkami i połączenie jej z projektowanym terenem zielonym zlokalizowanym w centralnej części całego zespołu. Projektowana zieleń wysoka ma na celu kompozycyjne równoważenie całości zabudowy.

Projektowany zespół nawiązuje kubaturą do istniejącej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej o wysokości pięciu kondygnacji, zlokalizowanej przy ulicy Łagiewnickiej.

3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBEDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej — ul. Łagiewnickiej dz. nr 2940 „dr”, 2934 „dr”, 2928 „dr” AR_1 obręb Chropaczów poprzez działki nr 3227 „dr” oraz nr 2931/1 „dr” AR_1 obręb Chropaczów istniejącym zjazdem publicznym.

Właściciel terenu planowanej inwestycji posiada prawo przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez w/w działki dz. nr 2933, 3228, 2931/2, AR_1 obręb Chropaczów. Obsługa komunikacyjna zespołu odbywać się będzie projektowaną drogą wewnętrzną, w pętli wokół terenów zielonych. Miejsca parkingowe zapewnione w projektowanych garażach wielostanowiskowych pod budynkami oraz na terenie.

W pasie drogowym ul. Łagiewnickiej zlokalizowane są sieci wodociągowa, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej.

Teren inwestycji ma zapewniony istniejący dostęp do energii elektrycznej poprzez istniejącą sieć energetyczną od strony ulicy Łagiewnickiej zgodnie z załącznikiem graficznym.

Przez teren przechodzi napowietrzna linia energetyczna 110kV, która zostanie zamieniona na podziemną linię kablową zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi TAURON Dystrybucja S.A. usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej nr TD/OGL/OME/K/WT/JM/41/2026 z dnia 06.02.2026 r.

Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z pismem ChŚPWik nr IT/MD/390/6525/2025 z dnia 09.09.2025 poprzez planowaną inwestycję towarzyszącą rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej w pasie ulicy Łagiewnickiej poprzez fragment działki o numerze ewidencyjnym nr 2939/2 obręb Chropaczów w Świętochłowicach wzdłuż ulicy Łagiewnickiej.

Dostęp do sieci wodociągowej zgodnie z pismem ChŚPWik nr IT/MD/390/6525/2025 z dnia 09.09.2025 poprzez planowaną inwestycję towarzyszącą rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w rejonie ulicy Wiechaczka poprzez fragmenty działek o numerach ewidencyjnych nr 3234, 1243/187, 3230, 2939/2 obręb Chropaczów w Świętochłowicach, położone wzdłuż ulicy Łagiewnickiej.

4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestycja będzie realizowana w trzech etapach:

- etap 1 – rozbudowa sieci oraz budowa zespół zabudowy (4 budynki) w ciągu od strony północnej wzdłuż ul. Łagiewnickiej
- etap 2 – zespół zabudowy (5 budynków) w ciągu od strony południowo-wschodniej wzdłuż ulicy Bytomskiej
- etap 3 – zespół zabudowy (6 budynków) w ciągu od strony południowo-zachodniej wzdłuż działki 2939/2.

5. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w trójkącie pomiędzy ulicą Łagiewnicką, ulicą Bytomską i działką innych terenów komunikacyjnych (Ti) oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (Lz) - działką nr 2939/2. Projektowany zespół nawiązuje kubaturą do istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wysokości pięciu kondygnacji, ciągnącej się w pasie wzdłuż ulicy Łagiewnickiej. W odległości około 100 m znajduje się istniejący zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Wiktora Wiechaczka, którego budynki mają wysokość 5

kondygnacji. W pasie drogowym ul. Łagiewnickiej zlokalizowana jest komunikacja publiczna oraz sieci niezbędnej infrastruktury technicznej. Wzdłuż ul. Bytomskiej i działki nr 2939/2 występują obszary zadrzewień.

6. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY

Przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa

Obiekty zaliczają się do XIII kategorii obiektu budowlanego

Planowany zespół składać się będzie z maksymalnie 15 budynków pięciokondygnacyjnych, mieszczących od 336 do max. 608 mieszkańców.

budynki B,C,D,E

max. 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni	4x max. 1 800 m ²	= 7 200 m ²
powierzchni usług wbudowanych w parterach	4x max. 143 m ²	= 572 m ²

budynki L,N

max. 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni	2x max. 1 628 m ²	= 3 256 m ²
powierzchni usług wbudowanych w parterach	2x max. 315 m ²	= 630 m ²

budynek Ł

max. 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni		= max. 856 m ²
powierzchni usług wbudowanych w parterach		= max. 128 m ²

budynek M:

max. 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni		= max. 1 552 m ²
powierzchni usług wbudowanych w parterach		= max. 84 m ²

budynki F,G,H,I,J,K:

max. 49 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni	6x max. 1 928m ²	= 11 568 m ²
---	-----------------------------	-------------------------

budynek A:

max. 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni		= max. 1 122 m ²
powierzchni usług wbudowanych w parterach		= max. 84 m ²

ŁĄCZNIE:

zakładana maksymalna ilość lokali mieszkalnych	do	608 mieszkań
zakładana maksymalna powierzchnia lokali mieszkalnych		do 25 554 m²
zakładana łączna powierzchnia lokali usługowych		do 1 498 m²

zakładana ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych:	min. 931 miejsc
---	------------------------

w tym

1,5 miejsc postojowych / 1 lokal mieszkalny	912 miejsc
---	------------

dla lokali usługowych 1 miejsce postojowe na każde 80m ² pow. usług	19 miejsc
--	-----------

z czego:

miejsc postojowych na terenie: 279 mp+ 21 dla NPS	300 miejsc
---	------------

miejsc postojowych w garażach podziemnych	631 miejsc
---	------------

łączna liczba miejsc postojowych dla rowerów:	486
--	------------

w tym:

dla mieszkań 1 mp /60 m ² (25 554 m ² mieszkań)	426
---	-----

dla usług 1 mp/ 25 m ² (1 498 m ² usług)	60
--	----

7. UKŁAD PRZESTRZENNY, FORMA ARCHITEKTONICZNA

Poszczególne części zespołu zaprojektowane jako ciągi zabudowy grzebieniowej wyniesione na płycie garaży podziemnych. Przestrzenie pomiędzy budynkami w postaci płyt tarasów nad garażami, z zielenią intensywną.

Forma budynków jest prosta, oparta na rzucie wydłużonego prostokąta, ukształtowana poprzez wcięcia logii oraz wejść. Budynki przekryte dachami płaskimi o nachyleniu 3 – 5 %. Elewacje stonowane, w przeważającej części monochromatyczne (np. okładzina z płytek klinkierowych lub płytek imitujących cegłę np. elastolit), z możliwymi akcentami kolorystycznymi.

8. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

Zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 9 (PN-ISO 9836:1997) oraz § 11 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 2S kwietnia 2012 r.

	powierzchnia	udział procentowy
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	44 952 m ²	100 %
POWIERZCHNIA ZABUDOWY		
budynki wraz z garażami podziemnymi	19 400 m²	43,16 %
w tym:		
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych z usługami	9 800 m ²	
- tarasy ogólnodostępne na poziomie około +1,30 m n.p.t. nad garażami podziemnymi między budynkami z nawierzchnią utwardzoną z płyt	6 500 m ²	
- tarasy ogólnodostępne na poziomie około +1,30 m n.p.t. nad garażami podziemnymi między budynkami z zielenią intensywną (powierzchnia biologicznie czynna na tarasach między budynkami)	3 100 m ²	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	12 500 m²	27,80 %
na gruncie rodzimym		
TERENY UTWARDZONE	13 052 m²	29,04 %
drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi na terenie, pochylnie do garaży podziemnych, schody zewnętrzne, itp.		
RAZEM	44 952,00 m ²	100 %
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ	1992 m ²	

ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	max 5
ILOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH – GARAŻE WIELOSTANOWISKOWE	max 2

9. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

INWESTYCJA MIESZKANIOWA	
MAX. POWIERZCHNIA CAŁKOWITA wraz z garażami podziemnymi	74 145 m ²
MAX. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA wraz z garażami podziemnymi	63 240 m ²
maksymalna łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	25 554 m ²
zakładana maksymalna łączna powierzchnia użytkowa lokali usługowych	1 498 m ²

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ	1992 m ²
fragment dz. nr 3234 bez zmiany sposobu użytkowania ani zabudowy	639 m ²
fragm. dz.nr 1243/187 bez zmiany sposobu użytkowania ani zabudowy	440 m ²
fragment dz. nr 3230 bez zmiany sposobu użytkowania ani zabudowy	440 m ²
fragm.dz. nr 2939/2 bez zmiany sposobu użytkowania ani zabudowy	615 m ²

10. ZAKRES W JAKIM PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIJA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

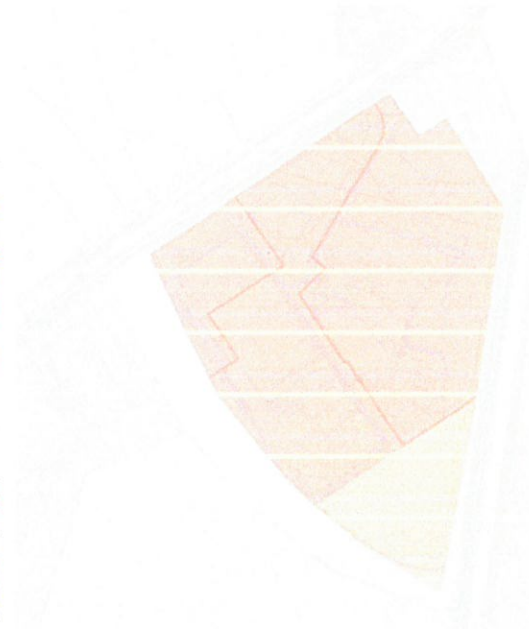
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: Uchwałą

nr V/33/15 Rady Miejskiej W Świętochłowicach z dnia 28 stycznia 2015 r. teren planowanej inwestycji leży w obrębie obszaru 3PU: tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w południowej części w obrębie obszaru 4Z: tereny zielone oraz częściowo na niewielkim fragmencie w obrębie obszaru KDZ: tereny komunikacji dróg publicznych klasy zbiorczej. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń dla w/w obszarów 3PU, 4Z i KDZ. Planowane zamierzenie: zabudowa mieszkalna wielorodzinną z garażami podziemnymi oraz parkingami na terenie, lokalami usługowymi wbudowanymi w parterach budynków, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną z jest niezgodne z obowiązującym MPZT.

Ustalone w MPZT przeznaczenie podstawowe dla obszaru 3PU: przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa magazynowo- składowa, usługi.

Ustalone w MPZT przeznaczenie podstawowe dla obszaru 4Z: tereny zieleni.

Ustalone w MPZT przeznaczenie podstawowe dla obszaru KDZ: tereny komunikacji dróg publicznych klasy zbiorczej.



11. ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świętochłowice Uchwała Rady Miejskiej w Świętochłowicach nr L/393/21 z dnia 25.11.2021 r.

Zgodnie z „Kierunkami zmian struktury przestrzennej – obszary niezurbanizowanych „N-URB” i zurbanizowanych „Z-URB”, w tym zwarte tereny zieleni, rozproszone tereny zieleni, obszar przestrzeni chronionej „OPC” i obszar przestrzeni zieleni (załącznik nr 6 do Uchwały – rysunek IIA/6) planowana inwestycja leży w strefie „obszary zurbanizowane Z-URB”:

IIA/6

KIERUNKI ZMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - OBSZARY NIEZURBANIZOWANYCH (N-URB) I ZURBANIZOWANYCH (Z-URB), W TYM ZWARTE TERENY ZIELENI, ROZPROSZONE TERENY ZIELENI, OBSZAR PRZESTRZENI CHRONIONEJ (OPC) I OBSZAR PRZESTRZENI ZIELENI



OBSZARY ZURBANIZOWANE (Z-URB)

Zgodnie z „Kierunkami zmian w strukturze przestrzennej – delimitacja w granicach zurbanizowanego obszaru miasta – stref przestrzenno – funkcjonalnych „SPF” kontynuacja zabudowy i stref węzłowych „SPF-W” kreacji zabudowy (załącznik nr 6 do Uchwały – rysunek IIA/8) planowana inwestycja leży w strefie „tereny intensywnej urbanizacji miejskiej SPF-2”:

IIA/8

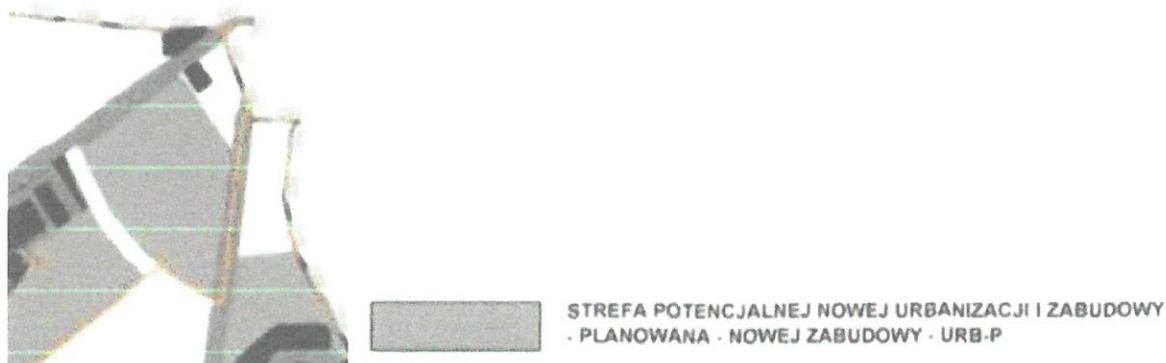
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ - DELIMITACJA W GRANICACH ZURBANIZOWANEGO OBSZARU MIASTA - STREF PRZESTRZENNO - FUNKCJONALNYCH (SPF) KONTYNUACJI ZABUDOWY I STREFY WĘZŁOWYCH (SPF W) KREACJI ZABUDOWY



Zgodnie z „Kierunkami zmian struktury przestrzennej – zasięgi stref typów urbanizacji istniejącej „URB-I”, zaplanowanej „URB-Z” i planowanej „URB-P” w tym nowe terenów mieszkaniowe jedno i wielorodzinnych, usługowej produkcyjnej” (załącznik nr 6 do Uchwały – rysunek IIA/9) planowana inwestycja leży w strefie „potencjalnej nowej urbanizacji i zabudowy – planowana – nowej zabudowy URB-P”:

IIA/9

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ - ZASIĘGI STREF TYPÓW URBANIZACJI, ISTNIEJĄCEJ - URB-I, ZAPLANOWANEJ - URB-Z I PLANOWANEJ - URB-P, W TYM NOWE TERENÓW MIESZKANIOWE JEDNO I WIELORODZINNYCH, USŁUGOWEJ PRODUKCYJNE,



Zgodnie z §9.4. KIERUNKI ZMIAN OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH:

1. W studium wyznacza się obszary **zurbanizowane (Z-URB)** tworzące podstawową **strukturę urbanistyczną miasta**. Są to obszary decydujące o przeszłym i współczesnym rozwoju, życiu społecznym, gospodarczym, przestrzennym, a także o ciągłości, tradycji i miejskiej tożsamości Świętochłowic.

2. Do **obszarów zurbanizowanych (Z-URB)** należą:

- 1) **tereny zabudowy,**
- 2) rozproszone tereny zieleni (ZN-URB) o przeznaczeniach oznaczonych symbolami: Z3, Z6; wraz z przynależnym ww. terenom zagospodarowaniem.

3. Kierunki zmian oraz zasady zagospodarowania **obszarów zurbanizowanych (Z-URB)** określono kolejno dla jednoznacznie graficznie wyodrębnionych w skali miasta:

- 1) stref osadniczo – administracyjnych (SOA);
- 2) stref przestrzenno – funkcjonalnych w tym stref węzłowych (SPF i SPF-W);
- 3) stref typów urbanizacji (URB-I, **URB-Z, URB-P**).

6. STREFY URBANIZACJI (URB)

1) Wyznaczono strefy urbanizacji, obejmujące istniejące i planowane tereny kontynuacji i rozwoju zabudowy, a tym samym nieprzekraczalny obszar urbanizacji gwarantujący skuteczne przeciwstawianie się niekontrolowanemu przyrostom terytorialnym nowych obszarów urbanizacji, powracając do racjonalnego wykorzystania chłonności terenów położonych wewnątrz obszaru urbanizacji.

2) Na tle modelu planowanej struktury przestrzennej (poziom IV) wyznaczono strefy urbanizacji (URB), takie jak:

a) strefa zurbanizowana i zabudowana – istniejąca - kontynuacji zabudowy - oznaczona symbolem URB-I, dla której stan istniejący oraz dotychczasowe dokumenty planistyczne pozwoliły na przypisanie i określenie odpowiednich przeznaczeń oraz zasad kontynuacji zabudowy, na bazie istniejących i nieznacznie rozbudowywanych systemów infrastruktury technicznej,

b) strefa zurbanizowana i zabudowana – zaplanowana - rozwoju zabudowy - oznaczona symbolem URB-Z, dla której dotychczasowe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące prawem miejscowym, określiły odpowiednie przeznaczenia oraz zasady rozwoju zabudowy, wymagające rozwoju systemów infrastruktury technicznej,

c) strefa potencjalnej nowej urbanizacji i zabudowy – planowana - nowej zabudowy - oznaczona symbolem URB-P, odpowiadających aktualnym kierunkom przestrzennego i programowego rozwoju miasta, dla których w przyszłych planach miejscowych nastąpi wzmożony proces zmiany sposobu użytkowania i przeznaczania dotychczas rolniczych gruntów na przeznaczenia nierolnicze, wymagające rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

3) Zasięgi stref urbanizacji wraz z terenami do nich przynależnymi przedstawiono na rysunku pomocniczym IIA/9."

Planowana inwestycja jest zgodna z aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczeń równorzędnych i dopuszczalnych, zdefiniowanych w tabeli nr KT/2.4 dla jednostki B15/1.P2.

NR JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ	TERENY STUDIUM	PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE	PRZEZNACZENIA RÓWNOZĘDNE	PRZEZNACZENIE DOPUSZCZONE	PRZEZNACZENIE NIEDOPUSZCZONE	PRZEZNACZENIE WSKAZANE	WSKAZNIKI URBANISTYCZNE		STREFY
							PB	W	
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
B1.5	M.P2	P2	U5,U6, M2	U1	M1	---	5%	SW	Z-URB, SPF-2, URB-I, URB-P

Przeznaczenie równorzędne M2 – „nieruchomości i obiekty mieszkaniowe wielorodzinne od 5 mieszkań wwyż” – planowana inwestycja dotyczy zespołu budynków wielorodzinnych - spełnione.

Przeznaczenie dopuszczalne U1 – „nieruchomości i obiekty usług komercyjnych, w tym: handel, usługi nieprodukcyjne, gastronomia, hotele, motele, schroniska” – inwestycja zakłada lokalizację lokali usługowych (handel, usługi nieprodukcyjne, gastronomia) w parterach projektowanych budynków mieszkalnych - spełnione.

Planowana inwestycja: budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz parkingami na terenie, lokalami usługowymi wbudowanymi w parterach budynków, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną jest zgodna z w/w zapisami jednostki Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świętochłowice Uchwała Rady Miejskiej w Świętochłowicach nr L/393/21 z dnia 25.11.2021 r. - **WARUNEK SPEŁNIONY.**

12. STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z Art. 17 ust.4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zapewniono:

12.1. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Planowana Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie składającym się z działek o numerach dz. nr 2933, 3228, 2931/2, AR_1 obręb Chropaczów i posiada dostęp do drogi publicznej: ulicy Łagiewnickiej dz. nr 2940 „dr”, 2934 „dr”, 2928 „dr” AR_1 obręb Chropaczów poprzez działki nr 3227 „dr” oraz nr 2931/1 „dr” AR_1 obręb Chropaczów istniejącym zjazdem publicznym. Załącznik – zaświadczenie o posiadanym dostępie do drogi publicznej - **WARUNEK SPEŁNIONY.**

12.2. Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez planowaną inwestycję towarzyszącą rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej w pasie ulicy Łagiewnickiej poprzez

fragment działki o numerze ewidencyjnym nr 2939/2 obręb Chropaczów w Świętochłowicach wzdłuż ulicy Łagiewnickiej - **WARUNEK SPEŁNIONY**.

Dostęp do sieci wodociągowej poprzez planowaną inwestycję towarzyszącą rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w rejonie ulicy Wiechaczka poprzez fragmenty działek o numerach ewidencyjnych nr 3234, 1243/187, 3230, 2939/2 obręb Chropaczów w Świętochłowicach, położone wzdłuż ulicy Łagiewnickiej - **WARUNEK SPEŁNIONY**.

12.3. Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Teren inwestycji ma zapewniony istniejący dostęp do energii elektrycznej poprzez istniejącą sieć energetyczną od strony ulicy Łagiewnickiej - **WARUNEK SPEŁNIONY**. Przez teren przechodzi napowietrzna linia energetyczna 110 kV, która zostanie zamieniona na podziemną linię kablową zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi TAURON Dystrybucja S.A. usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej nr TD/OGL/OME/K/WT/JM/41/2026 z dnia 06.02.2026 r.

12.4. Odległość od przystanku komunikacji miejskiej

Planowana zabudowa będzie zlokalizowana wzdłuż granic terenu inwestycji, sąsiadujących z drogami publicznymi i znajdującą się komunikacją miejską. Odległość od projektowanych budynków do istniejących przystanków komunikacji publicznej wzdłuż ulic Łagiewnickiej i Bytomskiej wynosić będzie maksymalnie 450 m czyli nie więcej niż 1000 m – (w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000). **WARUNEK SPEŁNIONY**.

12.5. Odległość od szkoły podstawowej

Odległość od szkoły nie większa niż 3000 m od szkoły podstawowej (liczona w osi dojazdu a nie odległości w linii prostej), która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Najbliższa placówka: Szkoła Podstawowa nr 1 im. Miłośników Ziemi Śląskiej ul. Zubrzyckiego 38, 41-605 Świętochłowice.

Dojście piesze 2,9 km wzdłuż Bytomskiej lub dojście piesze 3,0 km ul. Łagiewnicką, główną ścieżką w Lasku Chropaczowskim, ul. Jodłową, ul. Sudecką do ul. Zubrzyckiego.

Planowana liczba mieszkańców wyliczana zgodnie z zapisami specustawy mieszkaniowej:

max. pow. użytkowa mieszkań $25\ 554\ m^2 / 28m^2 = 913$ mieszkańców $\times 7\% =$ max. 64 dzieci.

Uzyskano zapewnienie o możliwości przyjęcia dzieci do szkoły podstawowej - **WARUNEK SPEŁNIONY**.

12.6. Zapewnienie dostępu do terenów urządzonych terenów wypoczynku

Planowana liczba mieszkańców wyliczana zgodnie ze specustawą:

max. pow. użytkowa mieszkań $25\ 554\ m^2 / 28m^2 =$ max. 913 mieszkańców $\times 4\ m^2 =$ max.

3.652 m². W obrębie projektowanego zespołu mieszkaniowego, w jego centralnej części, przewidziano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 4500 m². Dodatkowo w odległości około 1300 m od terenu przedmiotowej inwestycji znajduje się istniejący ogólnodostępny obszar urzonego terenu wypoczynku i rekreacji „Lasek Chropaczowski”. **WARUNEK SPEŁNIONY**.

12.7. Powierzchnia biologicznie czynna

Minimalny wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Powierzchnia terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej: $44\ 952\ m^2 \times 25\% =$ min. 11 238

m². Zakładana w projekcie łączna powierzchnia biologicznie czynna: 12 500 m² co stanowi 27,80 % powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej $> 25\%$ - **WARUNEK SPEŁNIONY**.

Na terenie planowanej inwestycji przewidziano 6 500 m² powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji w ramach powierzchni biologicznie czynnej:

- 4 500 m² w postaci otwartego terenu zielonego z placem zabaw i nasadzeniami zieleni wysokiej, zlokalizowanego w centralnej części założenia

- 2 000 m² w postaci ogólnodostępnych tarasów zielonych z zielenią ekstensywną nad płytami garaży podziemnych między budynkami oraz na gruncie rodzimym poza obrysem budynków.

Projektowany minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosić będzie 6 500 m², co stanowi 52% z zaprojektowanej powierzchni biologicznie czynnej 12 500 m² - **WARUNEK SPEŁNIONY**.

12.8. Wysokość budynków

W ramach planowanej inwestycji zakłada się budowę zespołu budynków mieszkalnych

wielorodzinnych, z usługami wbudowanymi w parterach budynków oraz garażami wielostanowiskowych pod budynkami. Wysokość max. 5 kondygnacji nadziemnych oraz max. 2 kondygnacje podziemne pod budynkami (parking) + jedna kondygnacja parkingu podziemnego pomiędzy budynkami w postaci płyty tarasowej z zielenią intensywną. Inwestor dopuszcza zmniejszenie wysokości całości zabudowy lub jej części do 4 kondygnacji nadziemnych.

W odległości około 100 m znajduje się istniejący zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Wiktora Wiechaczka, w którym budynki mają 5 kondygnacji.

WARUNEK SPEŁNIONY.

12.9. Planowana liczba mieszkańców

Planowana liczba mieszkańców wyliczana zgodnie ze specustawą mieszkaniową:

max. pow. użytkowa mieszkań 25 554 m²/ 28m² = 913 mieszkańców

12.10. Określenie planowanej liczby i powierzchni mieszkań

Planuje się realizację maksymalnie 608 mieszkań (min. 336 mieszkań) o powierzchni od 28 do 90 m².

12.11. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

W projektowanym zespole mieszkaniowym przewiduje się działalność handlową, biurową i usługową nieprodukcyjną i nieuciążliwą w parterach budynków mieszkalnych. Przewidywana powierzchnia użytkowa usług: 1 498 m², co stanowi ponad 5%, nie więcej niż 20% planowanej powierzchni mieszkalnej (planowana łączna maksymalna pow. użytkowa mieszkań: 25 554 m²) – **WARUNEK SPEŁNIONY.**

13. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA

13.1. Zapotrzebowanie na wodę:

- średniodobowe zapotrzebowanie na wodę: 225 m³/d
- maksymalne godzinowe zapotrzebowanie na wodę: 56,25 m³/d

13.2. Odprowadzanie ścieków

- średniodobowa ilość zrzucanych ścieków bytowych: 202,5 m³/d
- maksymalna godzinowa ilość zrzucanych ścieków bytowych: 50,6 m³/d

13.3. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Odpady komunalne – około 750 kg na dobę.

13.4. Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie będzie wpływać negatywnie na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2012 r. i nie wymaga decyzji środowiskowej. Dla inwestycji opracowano Kartę Informacyjną Projektu i uzyskano Decyzję nr 6/2025z dnia 16.07.2025 r. o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko realizacji – załącznik.

Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej nie powoduje nadmiernego zacienienia otoczenia. Planowany charakter zamierzenia kładzie nacisk na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy i utwardzonych dojazdów i dojazdów do budynków. Planuje się zachować niekolidujące z zamierzeniem istniejące nasadzenia zieleni wysokiej oraz zakłada się wykonanie nasadzeń zastępczych kompensacyjnych. Woda opadowa pozostanie na działce i będzie na niej retencjonowana.

14. WARUNKI GEOTECHNICZNE

Dla terenu na tym etapie nie przeprowadzono badań geotechnicznych.

Mapa geologiczno-inżynierska Państwowego Instytutu Geologicznego (Kod Atlasu I02, Atlas Katowic, Nr serii 3 Symbol serii QhANn) określa grunty na głębokości 1 m p.p.t. jako grunty antropogeniczne, nasypy niebudowlane Kategorie przydatności – mało korzystne.

15. ZASADNICZE WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE

15.1. Instalacje

W projektowanych budynkach przewiduje się instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej — odprowadzenie wody z terenów utwardzonych oraz z dachów poprzez wpusty dachowe i rury spustowe do zbiorników retencyjnych a następnie do kanalizacji ogólnospławnej bez szkody dla działek sąsiednich,

- c.o. i c.w.u. — zakładana z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- wentylacji hybrydowej,
- wentylacja mechaniczna garaży podziemnych.

opracowanie
mgr inż. arch. Ewa Stryczek - Smolakowska





WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 11 czerwca 1999 r.

ABGP.I-U-1.7342-373/99

DECYZJA

Na podstawie art. 104 § 1 i 2 Kodeksu Postępowania Administracyjnego i art. 13 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego oraz na podstawie oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed powołaną przeze mnie komisją

n a d a j ę

Pani Ewie Katarzynie Stryczek-Smolakowskiej
mgr inż. architektowi

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
Nr ewid. 13/99/DUW

do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń

UZASADNIENIE

W związku z potwierdzeniem przez Komisję egzaminacyjną powołaną przez Wojewodę Dolnośląskiego Zarządzeniem z dnia 17 marca 1999 r. posiadania przez Panią Ewę Katarzynę Stryczek-Smolakowską wymaganego prawem wykształcenia oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych w w/w specjalności i po uzyskaniu pozytywnych wyników egzaminu na uprawnienia budowlane, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego.

Otrzymują:

1. Pani Ewa Stryczek-Smolakowska
2. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
3. a/a



Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO
mgr inż. *Włodzisław Środek*
DYREKTOR WYDZIAŁU
Architektury, Budownictwa i Gospodarki
Gminnej



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Ewa Stryczek-Smolakowska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **13/99/DUW**, jest wpisana na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0680**.

Członek czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-04-2025 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anna Kościuk, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-0680-413E-5B3E-941F-F6B6

Wrocław dnia 10 maja 19 91 r.

URZĄD WOJEWODZKI WE WROCŁAWIU
WYDZIAŁ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
pl. Powstańców Warszawy 1

Nr 142/91/WV

DECYZJA
O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 4 ust. 7. § 4 ust. 2. § 7.

i § 13, ust. 1, pkt. 1, lit. II, rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz.

46) stwierdza się, że:

Obywatel(ka) Dariusz Aleksander GZIBIŃSKI
(imię i nazwisko)

magister inżynier architekt

(tytuł naukowy – zawodowy)

urodzony(a) dnia 17 kwietnia 19 62 r. w Wrocławiu

posiada przygotowanie zawodowe uprawniające do wykonywania samodzielnej funkcji

projektanta

(rodzaj funkcji)

architektonicznej

w specjalności architektonicznej
(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie projektowania

(specjalizacja zawodowa)

Obywatel(ka) Ortusz Aleksander Dziubiński jest upoważniony(a) do
(imię i nazwisko)

1. sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
 - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2. w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.

Otrzymują:

mgr inż. arch. Ortusz Aleksander Dziubiński
ul. Mickiewicza 61/2
50 - 349 Wrocław



m.p.

(podpis i pieczęć)



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

dr inż. arch. Dariusz Aleksander Dziubiński

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **142/91/UW**, jest wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0181**.

Członek czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 30-07-2025 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anna Kościuk, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-0181-A1D4-DCD6-9395-A98D

- ■ ■ ■ ■ obszar projektowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
= obszar oddziaływania projektowanej inwestycji
- projektowane budynki mieszkalne
- lokalizacja usług w parterach
- projektowane tarasy nad garażami podziemnymi
- zakładany obrys parkingów podziemnych
- zieleń na gruncie rodzimym
- budowa drogi wewnętrznej, parkingów, chodników i dojeżdż w obrębie inwestycji mieszkaniowej
- projektowane miejsca parkingowe
- ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 4500 m²
- istniejący odcinek linii 110kV do skablowania w ramach przedmiotowej inwestycji
- zakładany przebieg skablowania pod ziemią linii 110kV
- inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci wodociągowej



konceptcja zabudowy

działka nr 2931/2
 działka nr 3228
 działka nr 2933
 fragment działki nr 3234
 fragment działki nr 1243/187
 fragment działki nr 3230
 fragment działki nr 2939/2

inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej

ul. Legiewnicka

ul. Bytomska

inwestycja mieszkaniowa na działkach nr 2933, 3228, 2931/2, obręb Chropaczów, w Świętochłowicach wraz z inwestycją towarzyszącą na fragmentach działek o numerach 3234, 1243/187, 3230, 2939/2

konceptcja zabudowy

- ■ ■ ■ ■ obszar projektowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
= obszar oddziaływania projektowanej inwestycji
- ▼ istniejące połączenie terenu inwestycji z drogą publiczną istniejącym zjazdem publicznym
- ✕ ✕ cała istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki
- ✕ ✕ wszystkie istniejące elementy infrastruktury do likwidacji
- - - ✕ istniejący odcinek linii 110kV do skablowania w ramach przedmiotowej inwestycji
- - - - - zakładany przebieg skablowania pod ziemią linii 110kV
- istniejący dostęp do sieci elektroenergetycznej
- - - - - zakładany przebieg rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz przyłączy w/z
- inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci kanalizacji ogólnospławnej
- - - - - zakładany przebieg nowych odcinków sieci oraz przyłączy kanalizacji sanitarnej do budynków
- — — — — inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci wodociągowej
- - - - - zakładany przebieg nowoprojektowanych odcinków sieci oraz przyłączy do budynków
- budowa drogi wewnętrznej, parkingów, chodników i dojeżdż w obrębie inwestycji mieszkaniowej



konceptcja infrastruktury

działka nr 2931/2

działka nr 3228

działka nr 2933

fragment działki nr 3234

fragment działki nr 1243/187

fragment działki nr 3230

fragment działki nr 2939/2

inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej

inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci kanalizacji ogólnospławnej

inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci wodociągowej

istniejący dostęp do drogi publicznej istniejący dostęp do sieci elektroenergetycznej

ul. Lagiewnicka






istniejący odcinek linii 110kV do skablowania

zakładany przebieg skablowania pod ziemią linii 110kV

ul. Bytomska

inwestycja mieszkaniowa na działkach nr 2933, 3228, 2931/2, obręb Chropaczów, w Świętochłowicach wraz z inwestycją towarzyszącą na fragmentach działek o numerach 3234, 1243/187, 3230, 2939/2

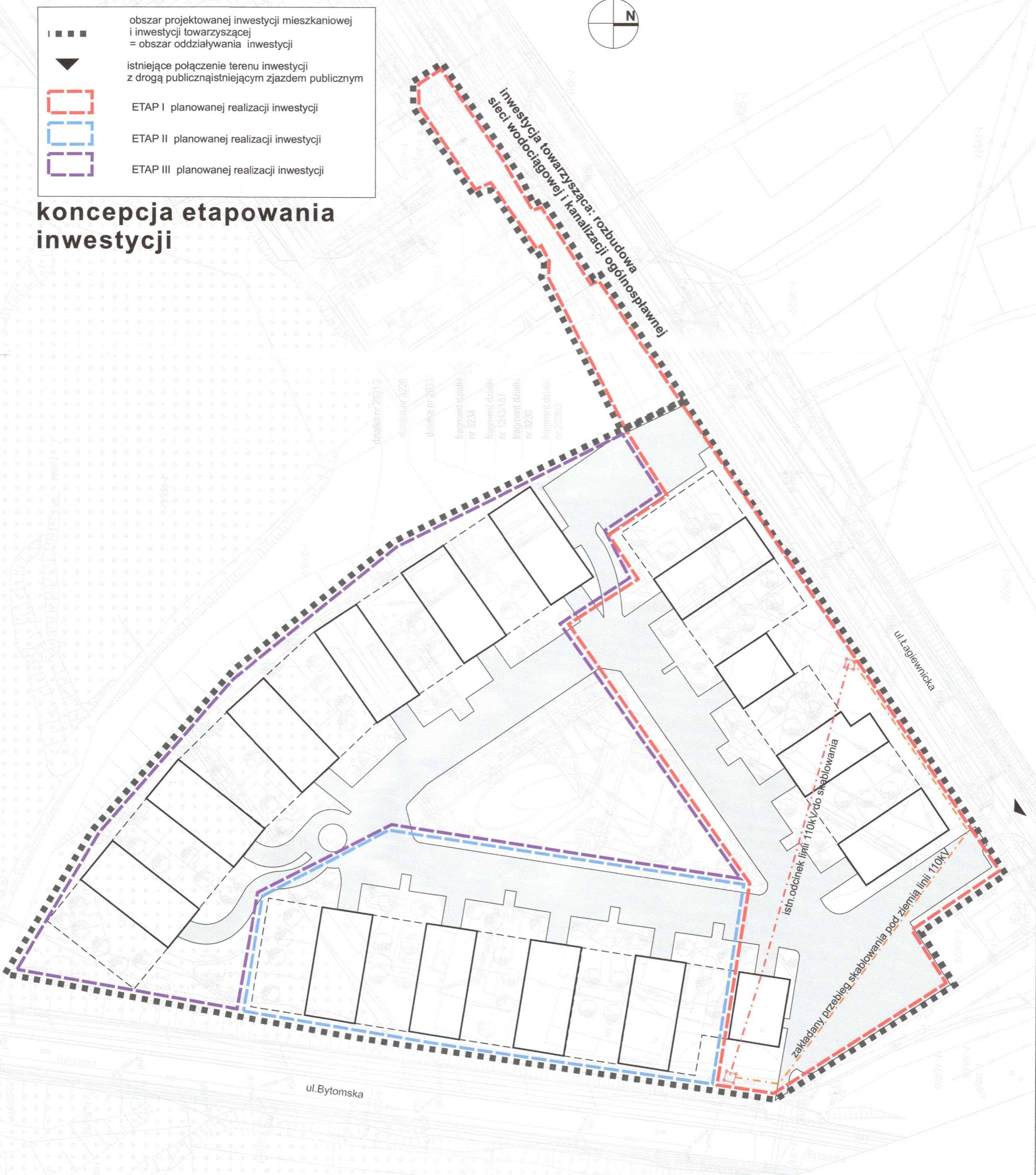
konceptcja infrastruktury

- 
 obszar projektowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
 = obszar oddziaływania inwestycji
- 
 istniejące połączenie terenu inwestycji z drogą publiczną istniejącym zjazdem publicznym
- 
 ETAP I planowanej realizacji inwestycji
- 
 ETAP II planowanej realizacji inwestycji
- 
 ETAP III planowanej realizacji inwestycji



koncepcja etapowania inwestycji

inwestycja towarzysząca: rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej

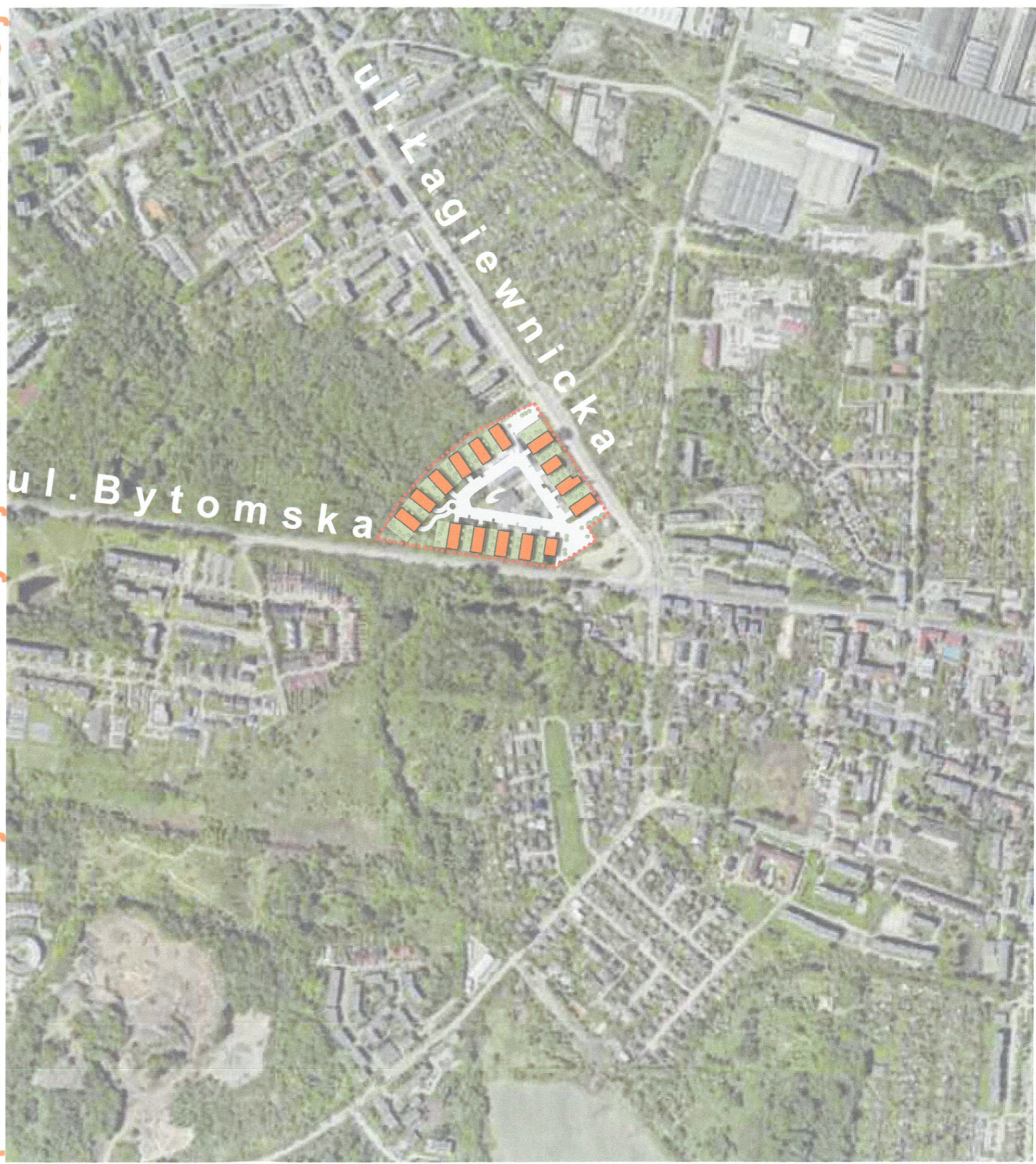


inwestycja mieszkaniowa na działkach nr 2933, 3228, 2931/2, obręb Chropaczów, w Świętochłowicach wraz z inwestycją towarzyszącą na fragmentach działek o numerach 3234, 1243/187, 3230, 2939/2

koncepcja etapowania inwestycji



**lokalizacja
planowanej inwestycji mieszkaniowej**



lokalizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej





pracownia architektury
kom.601 708 708

pracownia@er-studio.pl

STRYCZEK-SMOLAKOWSKA

ul. Jarzynowa 43 Wrocław



www.er-studio.pl

pracownia architektury
kom.601 708 708

STRYCZEK - SMOLAKOWSKA

pracownia@er-studio.pl

ul. Jarzynowa 43 Wrocław





pracownia architektury
kom.601 708 708

STRYCZEK-SMOLAKOWSKA

pracownia@er-studio.pl

ul.Jarzynowa 43 Wrocław





pracownia architektury
kom.601 708 708

STRYCZEK-SMOLAKOWSKA

pracownia@er-studio.pl

ul.Jarzynowa 43 Wrocław







pracownia architektury
kom. 601 708 708

STRYCZEK - SMOLAKOWSKA
pracownia@er-studio.pl ul. Jarzynowa 43 Wrocław





pracownia architektury

kom.601 708 708

STRYCZEK - SMOLAKOWSKA

pracownia@er-studio.pl

ul. Järzynowa 43 Wrocław



www.er-studio.pl