

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Tytuł:	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu trzech budynków wielorodzinnych wraz z układem komunikacyjnym i towarzyszącą infrastrukturą	
Jednostka Projektowa:	Pracownia Architektoniczna Jan Sporek ul. Nieznanego Żołnierza 26a 41-922 Radzionków	
Inwestor:	KABODOS sp. zo.o. ul. Nieznanego Żołnierza 26a 41-922 Radzionków	
Adres budowy:	ul. ks. Prymasa Augusta Hlonda 41-933 Bytom	
Identyfikator działek:	246201_1.0012.AR_2.4099/105	
Opracowanie	mgr inż. arch. Jan Sporek uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń	podpis
	nr ewid. MPOIA/085/2024	

Maj 2026

Spis zawartości:

I. DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE

- | | |
|---|---|
| 1. Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych | 3 |
| 2. Zaświadczenie o przynależności do samorządu zawodowego | 4 |

II. CZĘŚĆ OPISOWA

- | | |
|--|---|
| 1. Przedmiot opracowania | 5 |
| 2. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej | 5 |
| 3. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu | 5 |
| 4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych | 5 |
| 5. Powiązania przestrzenne | 7 |
| 6. Charakterystyczne parametry zabudowy | 7 |

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- | | |
|------------------|----|
| 1. Spis rysunków | 10 |
|------------------|----|

I. DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE

1. Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych



MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: OKK/UP-UW/B/04/24/MP

Kraków, dnia 26.11.2024 r.

DECYZJA nr MPOIA/085/2024

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 oraz art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 551) w związku z art. 12, art. 13, art. 14 ust. 1 pkt 1 oraz art. 14 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 14 maja 2024 r. poz. 725) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 15 kwietnia 2024 r., poz. 572) po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego na wniosek z dnia 20 sierpnia 2024 r.,

stwierdza się, że:

Pan mgr inż. arch. Jan Bogdan Sporek
urodzony w dniu 24 marca 1996 r., w Bytomiu
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i odbył wymaganą praktykę zawodową
oraz po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu otrzymuje:

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA I KIEROWANIA ROBOTAMI BUDOWLANymi BEZ
OGRANICZEŃ**

Niniejsze uprawnienia upoważniają do: projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego i kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi, kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych wraz z nadzorem i kontrolą techniczną wytwarzania tych elementów, sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych oraz wykonywania nadzoru inwestorskiego.

Na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 15 kwietnia 2024 r., poz. 572) odstępuje się od uzasadnienia decyzji jako uwzględniającej w całości żądanie strony.

Zgodnie z art. 127 § 1a KPA decyzja wydana w pierwszej instancji, od której uzasadnienia organ odstąpił z powodu uwzględnienia w całości żądania strony, jest ostateczna i prawomocna.



2. Zaświadczenie o przynależności do samorządu zawodowego



Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. JAN BOGDAN SPOREK

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MPOIA/085/2024**, jest wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-2929**.

Członek czynny od: 20-02-2025 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 23-12-2025 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2027 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-2929-4Y37-CBAF-94DE-C699

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwestycja mieszkaniowa, polegająca na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Całość połączona została układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną przedstawioną na załączonych rysunkach. Ponadto projektuje się inwestycję towarzyszącą:

1. Budowa chodnika na działce o numerze: 1818/122

2. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej

Działka objęta opracowaniem stanowi część nieruchomości należącej do Inwestora. Na sąsiednich działkach o numerach 4109/105 oraz 4095/109 zlokalizowano budynek wielorodzinny (zgodny z zapisami MPZP), składający się z trzech segmentów połączonych wspólnym parkingiem podziemnym. Wokół budynku zaprojektowano parkingi naziemne, strefy zieleni, plac zabaw i miejsce rekreacji. Nieruchomość obsługiwana jest przez wewnętrzny układ drogowy, który łączy ulicę Długą z ulicą ks. Prymasa Augusta Hlonda. Projektowana zabudowa stanowi naturalną kontynuację istniejącego zamierzenia budowlanego. Nowy obiekt dostosowano do obecnego układu drogowego, dzięki czemu tworzy on spójne, kompozycyjne zamknięcie kubaturowe ciągu segmentów usytuowanych na działce nr 4109/105 i 4095/109. Całość założenia powiązано wspólnym układem komunikacyjnym, obejmującym drogę wewnętrzną, ciągi pieszo-jezdne oraz chodniki. W porozumieniu z Gminą Bytom planuje się połączenie istniejącej infrastruktury pieszej z nowo projektowaną, co pozwoli na stworzenie spójnej i współdziałającej tkanki urbanistycznej. Architektura projektowanych budynków odpowiada aktualnym trendom stylistycznym i wizualnym.

3. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji położony jest pomiędzy ulicą Długą a ks. Prymasa Augusta Hlonda w Bytomiu na działce o numerze ewidencyjnym: 4099/105, obręb: 0012 Radzionków, arkusz mapy: 2. W szerszej skali teren wokół inwestycji został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Projektowana zabudowa rozpoczyna wypełnianie luki powstałej pomiędzy dwiema częściami osiedla. Bezpośrednio przy granicach terenu Inwestora znajdują się budynki użyteczności publicznej oraz tereny sportu i rekreacji. Koncepcja zakłada podzielenie inwestycji na trzy etapy zgodnie z załącznikiem graficznym. Po zrealizowaniu inwestycji, będącej tematem tego opracowania, wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy z działek 4109/105 oraz 4095/109 nie przekroczą limitów zawartych w MPZP. Całość założenia będzie stanowiła funkcjonalną całość. Projektowana zabudowa składa się z trzech wolnostojących budynków, w których zaprojektowano łącznie 69 lokali mieszkalnych, o zróżnicowanym metrażu odpowiadającym potrzebom szerokiego spektrum społeczeństwa. W okolicy założenia znajdują się lokale usługowe zaspokajające podstawowe potrzeby życiowe użytkowników. Ponadto w zabudowie wielorodzinnej zlokalizowanej na działkach 4105/105 i 4095/109 zlokalizowano pięć lokali usługowych. Na parterze każdego z budynków, będących tematem tego opracowania, zlokalizowano komórki lokatorskie oraz pomieszczenie przystosowane do przechowywania wózków i rowerów. Przy strefie wejściowej do budynków znajduje się również wiata przeznaczona wyłącznie dla rowerów. Budynki zostały połączone ciągami pieszymi oraz układem komunikacyjnym. Całość uzupełniono o projektowane nasadzenia zieleni.

4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych

Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest przez drogę wewnętrzną, o szerokości nie mniejszej niż 6 m położonej na działkach o numerach ewidencyjnych: 4076/105, 4098/105 i 4110/105. Geometra drogi pozwala na wygospodarowanie łuków skrętu o promieniu nie mniejszym niż 11 m oraz przejazd bez konieczności zawracania na placu manewrowym. W ramach inwestycji zgodnej z MPZP zostanie zaprojektowana infrastruktura umożliwiając przejazd pojazdów o nacisku 100 kN na oś pojazdu.

Dostęp do wody

Planuję się zaopatrywać inwestycję z miejskiej sieci wodociągowej. Inwestor zawarł porozumienie z Bytomskimi Wodociągami, na mocy którego rozbuduje sieć wodociągową. Omawiana sieć wodociągowa prowadzona będzie w drodze wewnętrznej. Maksymalny przewidywany pobór wody, do celów bytowych, dla przedmiotowej inwestycji wyniesie: 761,4 m³ miesięcznie. Ponadto sieć wodociągowa powinna zapewniać wodę do celów przeciwpożarowych w ilości nie mniejszej niż 10 dm³/s. Najbliższy element infrastruktury znajduje się w pasie drogowym ulicy ks. Prymasa Augusta Hłonda.

Odprowadzenie ścieków bytowych

Planuję się odprowadzić ścieki bytowe do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Inwestor zawarł porozumienie z Bytomskimi Wodociągami, na mocy którego rozbuduje sieć kanalizacji sanitarnej. Omawiana sieć kanalizacji prowadzona będzie w drodze wewnętrznej. Przewiduje się maksymalne odprowadzanie ścieków w ilości około: 761,4 m³ miesięcznie. Najbliższy element infrastruktury znajduje się w pasie drogowym ulicy ks. Prymasa Augusta Hłonda.

Odprowadzenie wód opadowych

Odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów inwestycji planuje się odprowadzić częściowo do miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiornik retencyjny znajdujący się w drodze wewnętrznej ograniczający prędkość przepływu oraz na teren biologiczne czynny, bądź do zbiorników chłonnych. W związku z ukształtowaniem terenu nie jest możliwe odprowadzenie całej wody deszczowej do kanalizacji. Rozwiązanie ze zbiornikami chłonnymi umożliwi również naturalną retencję wód oraz pozwoli odciążyć miejski system deszczowy. Najbliższy element infrastruktury znajduje się w pasie drogowym ulicy ks. Prymasa Augusta Hłonda.

Odprowadzenie odpadów bytowych

Odpady bytowe gromadzone będą w szczelnych pojemnikach i utylizowane przez specjalistyczne, wskazane przez gminę przedsiębiorstwo.

Dostęp do źródła ciepła

W związku z budową budynku wielorodzinnego na działkach 4105/105 i 4095/109 zaistniała konieczność przebudowy infrastruktury PEC Bytom znajdującego się na działkach Inwestora. Umożliwiając podłączenie inwestycji będącej tematem opracowania do miejskiego systemu ciepłowniczego. Przewidywane maksymalne zapotrzebowanie na ciepło, służące do ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej to łącznie 275 KW.

Zasilanie w energię elektryczną

Zasilanie w energię elektryczną zgodnie z warunkami wydanymi przez Tauron. Zasilanie będzie realizowane trzema osobnymi przyłączami. Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku nr 1 wynosi ok. 119KW, dla budynku nr 2 wynosi ok. 115KW, a dla budynku nr 3 wynosi ok. 123 KW.

Dostęp do sieci telekomunikacyjnej

Najbliższy element infrastruktury znajduje się w pasie drogowym ulicy ks. Prymasa Augusta Hłonda. Sieć rozbudowywana w porozumieniu z lokalnym dostawcą.

Szczegółowy zakres i przebieg prac niezbędnych do przyłączenia obiektów do sieci zostanie określony w projektach branżowych, które powstaną na podstawie warunków wydanych i zaakceptowanych przez gestorów sieci.

5. Powiązania przestrzenne

Planowana inwestycja jest atrakcyjna ze względu na swoje położenie. Niewątpliwym atutem jest sąsiedztwo terenów sportu i rekreacji oraz położenie na obrzeżach miasta przy jednoczesnym bardzo dobrym skomunikowaniu ze śródmieściem miasta jak i całego terenu metropolitalnego transportem prywatnym jak i zbiorowym. W koncepcji zagospodarowania terenu objętego opracowaniem położono nacisk i dążono do zintegrowania i zespolenia go z otaczającymi terenami nie zapominając przy tym o walorach estetycznych. Proponowany układ oraz forma inwestycji ma na celu wpisanie się w strukturę przestrzenną obszaru a tym samym uzupełniając w znacznej części jego zabudowę oraz kontynuując dominującą funkcję. Planowana inwestycja kontynuuje funkcje zabudowy mieszkaniowej. Projektowane obiekty nie będą negatywnie oddziaływać na otaczającą zabudowę. Poprzez wprowadzenie dużej ilości zieleni płynnie przechodzącej między budynkami teren inwestycji będzie integrował się z terenami zieleni na sąsiednich działkach. Świadome i przemyślane użycie stonowanych barw materiałów wykończeniowych oraz dużej ilości przeszkleń na elewacjach pozwoliło na stworzenie efektu lekkości projektowanych budynków i dobry odbiór estetyczny. Ponadto taki zabieg nie spowoduje dominacji projektowanych obiektów nad otoczeniem. Nowo projektowane ciągi piesze i jezdne na terenie inwestycji, zostaną połączone z istniejącymi elementami infrastruktury. Planowana inwestycja za sprawą swojego sąsiedztwa ma dostęp do terenów rekreacji i sportu. Mieszkańcy planowanej inwestycji będą mieli udogodniony dostęp do placówek edukacyjnych – szkoły podstawowej oraz przedszkola, przystanków komunikacji miejskiej oraz terenów sportu i rekreacji. Zagospodarowanie tej przestrzeni będzie korzystne dla najbliższej okolicy, jak i dla miasta,

6. Charakterystyczne parametry zabudowy

Dane urbanistyczne:

Bilans terenu

Powierzchnia całkowita działki	6 904,0 m ²	100,00%
Powierzchnia zabudowy	1 424,1 m ²	20,63%
Powierzchnia utwardzona	2 459,9 m ²	35,63%
Powierzchnia biologicznie czynna	3 020,0 m ²	43,74%
Intensywność zabudowy	0.80	

Dane architektoniczne:

Budynek nr 1

Powierzchnia zabudowy	ok. 462 m ²
Powierzchnia użytkowa	ok. 1234 m ²
Mieszkań	
Ilość mieszkań	23
Szerokość	ok. 20 m

Długość	ok. 24,4 m
Wysokość	ok. 16,2 m
Ilość kondygnacji	5
Kąt nachylenia dachu	dach płaski

Budynek nr 3

Powierzchnia zabudowy	ok. 462 m ²
Powierzchnia użytkowa Mieszkań	ok. 1068 m ²
Ilość mieszkań	22
Szerokość	ok. 20 m
Długość	ok. 24,4 m
Wysokość	ok. 13,1 m
Ilość kondygnacji	4
Kąt nachylenia dachu	dach płaski

Budynek nr 3

Powierzchnia zabudowy	ok. 462 m ²
Powierzchnia użytkowa Mieszkań	ok. 1245 m ²
Ilość mieszkań	24
Szerokość	ok. 20 m
Długość	ok. 24,4 m
Wysokość	ok. 16,2 m
Ilość kondygnacji	5
Kąt nachylenia dachu	dach płaski

Dane ogólne:

Projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Projektowana	ok. 3 572 m ²
--------------	--------------------------

Minimalna i maksymalna powierzchnia mieszkań

Minimalna powierzchnia mieszkań	3 215 m ² (pomniejszona o 10%)
------------------------------------	---

Maksymalna powierzchnia mieszkań	3 930 m ² (powiększona o 10%)
----------------------------------	--

Ilość lokali mieszkalnych

Projektowana ilość	69
Minimalna ilość	62 (projektowana ilość pomniejszona o 10%)
Maksymalna ilość	76 (projektowana ilość powiększona o 10%)

Miejsca postojowe dla terenu objętego opracowaniem

Ilość miejsc postojowych	47
Projektowana ilość lokali	69
Ilość miejsc na lokal	0.68

Miejsca postojowe dla całości inwestycji

Ilość miejsc postojowych	179
Ilość lokali	174 lokale mieszkalne + 5 lokali usługowych
Ilość miejsc na lokal	1

Maksymalna ilość mieszkańców

Max. pow. mieszkań	3 930 m ²
Współczynnik	28 m ² /os
Ilość mieszkańców	ok. 141

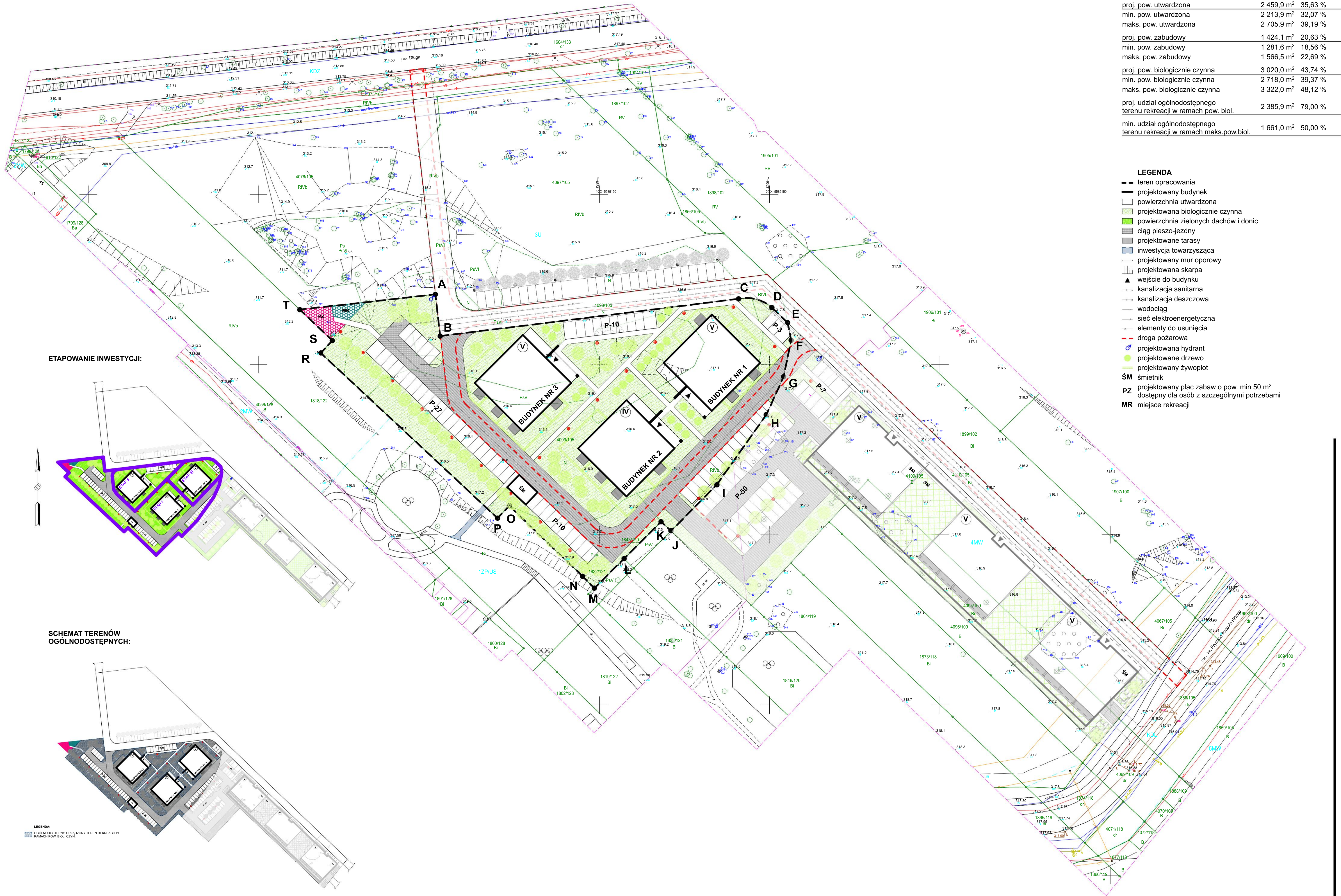
Maksymalna ilość uczniów

Ilość mieszkańców	141
Współczynnik	7%
Ilość mieszkańców	ok. 10

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Spis rysunków

Nr	Nazwa rysunku	Skala
R 01	Zagospodarowanie terenu	1:500
R 02	Budynek nr 1 - parter	1:100
R 03	Budynek nr 1 - I, II i III piętro	1:100
R 04	Budynek nr 1 - IV piętro	1:100
R 05	Budynek nr 1 - elewacja	1:200
R 06	Budynek nr 2 - parter	1:100
R 07	Budynek nr 2 - I, II i III piętro	1:100
R 08	Budynek nr 2 - elewacja	1:200
R 09	Budynek nr 3 - parter	1:100
R 10	Budynek nr 3 - I, II i III piętro	1:100
R 11	Budynek nr 3 - IV piętro	1:100
R 12	Budynek nr 3 - elewacja	1:200
R 13	Aksonometria	-
R 14	Wizualizacja	-
R 15	Wizualizacja	-



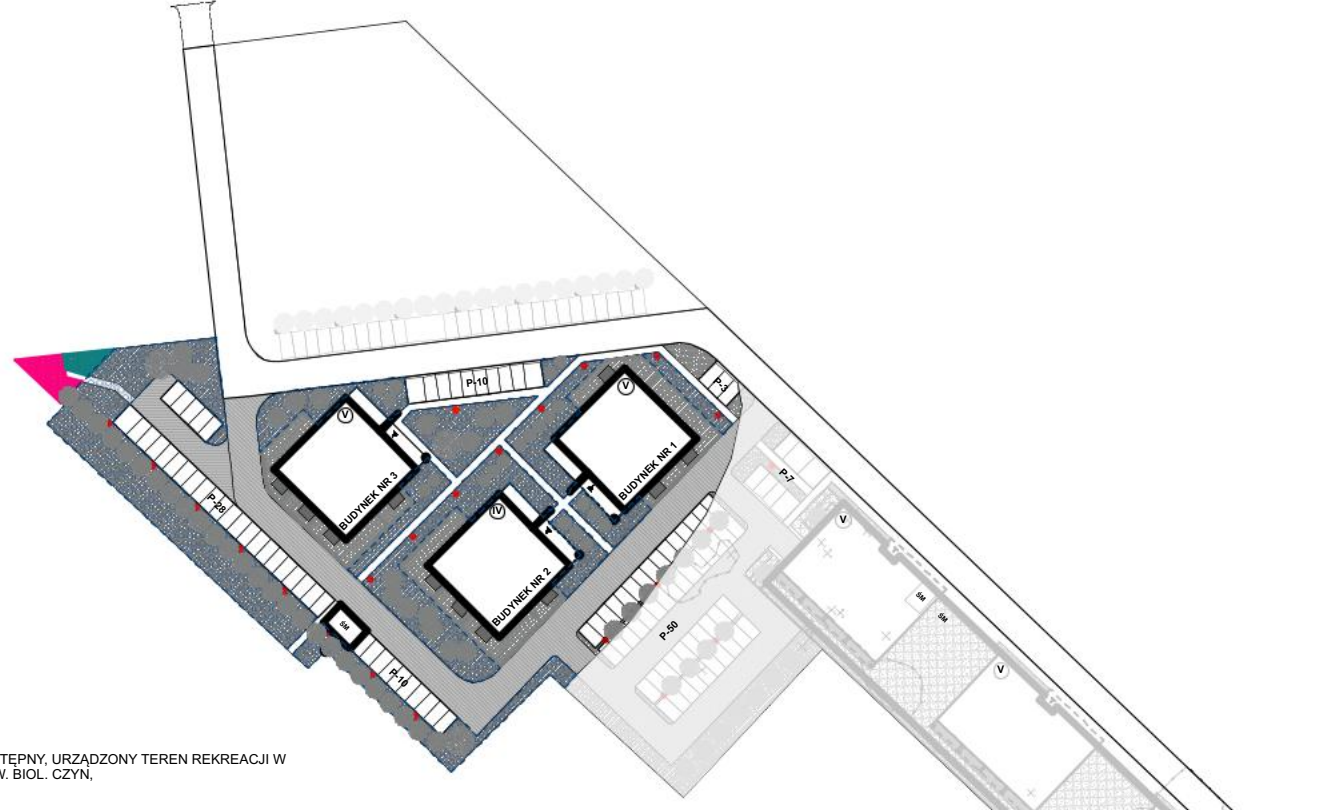
BILANS TERENU			
pow. całkowita działki	6 904,0 m ²	100,00 %	
proj. pow. utwardzona	2 459,9 m ²	35,63 %	
min. pow. utwardzona	2 213,9 m ²	32,07 %	
maks. pow. utwardzona	2 705,9 m ²	39,19 %	
proj. pow. zabudowy	1 424,1 m ²	20,63 %	
min. pow. zabudowy	1 281,6 m ²	18,56 %	
maks. pow. zabudowy	1 566,5 m ²	22,69 %	
proj. pow. biologicznie czynna	3 020,0 m ²	43,74 %	
min. pow. biologicznie czynna	2 718,0 m ²	39,37 %	
maks. pow. biologicznie czynna	3 322,0 m ²	48,12 %	
proj. udział ogólnodostępnego terenu rekreacji w ramach pow. biol.	2 385,9 m ²	79,00 %	
min. udział ogólnodostępnego terenu rekreacji w ramach maks. pow. biol.	1 661,0 m ²	50,00 %	

- LEGENDA**
- teren opracowania
 - projektowany budynek
 - powierzchnia utwardzona
 - projektowana biologicznie czynna
 - powierzchnia zielonych dachów i donic
 - ciąg pieszo-jedyny
 - projektowane tarasy
 - inwestycja towarzysząca
 - projektowany mur oporowy
 - projektowana skarpa
 - wejście do budynku
 - kanalizacja sanitarna
 - kanalizacja deszczowa
 - wodociąg
 - sieć elektroenergetyczna
 - elementy do usunięcia
 - droga pożarowa
 - projektowana hydrant
 - projektowane drzewo
 - projektowany żywopłot
 - śmietnik
 - projektowany plac zabaw o pow. min 50 m²
 - dostępny dla osób z szczególnymi potrzebami
 - miejsce rekreacji

ETAPOWANIE INWESTYCJI:



SCHEMAT TERENÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH:



- LEGENDA:**
- ogólnodostępny urządzony teren rekreacji w ramach pow. biol. czyn.

