

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obręb Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zmianami), w związku z art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754)

Rada Miasta Sosnowca uchwała:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obręb Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową obejmują część działki ewidencyjnej o numerze 604/85 ob. Zagórze o powierzchni 0,1206 ha oraz działki ewidencyjne o numerach 604/84, 604/118, 604/119 ob. Zagórze o łącznej powierzchni 2,5609 ha.

2. Granice obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej obejmują działki ewidencyjne o numerach: 604/46, 604/85, 604/82, 604/83, 604/86, 604/88, 604/92, 604/101, 604/105, 604/106, 604/120, 604/121 ob. Zagórze.

3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz koncepcja zabudowy przedstawione zostały w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Koncepcja zagospodarowania terenu przedstawiona została w Załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 25 m².

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 127 m².

§ 4. 1. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się minimalną liczbę mieszkań: 300 szt.

2. Dla projektowanych budynków mieszkalnych ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 344 szt.

§ 5. Dla projektowanych budynków nie przewidziano realizacji zakresu przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

§ 6. 1. Ustala się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) wycięte zostaną drzewa kolidujące z inwestycją;
- 2) rozebrane zostanie istniejący budynek gospodarczy i pozostałości ogródków działkowych;
- 3) przebudowane zostaną kolidujące sieci uzbrojenia terenu;
- 4) wybudowany zostanie:

- a) zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej złożony z siedmiu budynków mieszkalnych od pięciu do siedmiu kondygnacji nadziemnych i z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi pod co najmniej sześcioma budynkami, w obrębie których zlokalizowane będą również komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne jak węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.,
- b) naziemne elementy naziemnej infrastruktury technicznej jak zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne, droga pożarowa, parking naziemny zewnętrzny, ciągi piesze dojścia do budynków, elementy małej architektury jak ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, plac zabaw, miejsca rekreacyjne,
- c) niezbędne przyłącza i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zgodnie z Uchwałą Nr 694/XXXIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru "Zagórze - Zachód" wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.21.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 kwietnia 2021 r. stwierdzającego nieważność uchwały w części (niedotyczącej przeznaczenia terenu), dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a obszar objęty inwestycją leży:

na terenie oznaczonym symbolami EE.2MW, dla którego określono przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, EE.5ZP, dla którego określono przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej, EE.4ZI, dla którego określono przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej, EE.6U, dla którego określono przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej, EE.1KD-D, dla którego ustalono przeznaczenie - tereny dróg i ulic publicznych dojazdowych, EE.1KD-W, dla którego ustalono przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

3. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca przyjętym Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. zmienionej Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. i zmienionej Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., teren objęty inwestycją położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: A2b.2/1.MU, dla którego ustalono przeznaczenie dominujące MU oznaczające tereny mieszkaniowo usługowe, przeznaczenie dopuszczone MW1 oznaczające tereny mieszkaniowe wielorodzinne, przeznaczenie dopuszczone TU1 oznaczające tereny usług komercyjnych i przeznaczenie dopuszczone TU2 oznaczające tereny usług publicznych.

§ 7. 1. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:
 - a) inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych, umożliwiającymi budowę przyłączy dla inwestycji,
 - b) zapewnienie dostawy wody od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze na terenie inwestycji, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø200 zlokalizowanej na działce nr 604/37 ob. Zagórze, na wschód od terenu inwestycji,
 - c) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø250 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze, na południe od terenu inwestycji,
 - d) zapewnienie dostawy ciepła z miejsca istniejącej, wysoko parametrycznej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze,
 - e) zapewnienie dostawy energii od miejsca istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, na terenie inwestycji lub poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze, na wschód od terenu objętego inwestycją,
 - f) zapewnienie odprowadzenia ścieków kanalizacji deszczowej poprzez budowę zbiorników podziemnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, a w przypadku nadmiaru wód - odprowadzenie do istniejącej miejskiej sieci sanitarnej.

2. Dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych sieci wraz z przyłączami do projektowanych budynków. Prace związane z przekładką, bądź przebudową istniejących sieci oraz punkty wpięcia należy uzgadniać z właścicielami lub zarządcami tych sieci. W ramach inwestycji przewiduje się realizację układu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej z istniejącego układu komunikacji przy ul. Górników.

3. Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie pośrednio poprzez dwa zjazdy z działki nr 604/85 ob. Zagórze, dla której zgodnie z księgą wieczystą ustanowiono nieodpłatną służebność polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez tą działkę na rzecz kaźdoczesnych właścicieli, bądź użytkowników wieczystych działki nr 604/118 ob. Zagórze, i dalej do ul. Górników w działce nr 604/121 ob. Zagórze, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mioszewskaich.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określenie zapotrzebowania na media:
 - a) woda: $Q_{sd} = \sim 101,28 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - b) ścieki bytowe: $\sim 101,28 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - c) energia elektryczna: $\sim 3980 \text{ kW}$,
 - d) ciepło: $\sim 676 \text{ kW}$,
 - e) wody opadowe pochodzące z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnym zbiorniku, a ich nadmiar będzie oddawany do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody pochodzące z nawierzchni utwardzonych będą podczyszczane z zawiesin i substancji ropopochodnych.
- 2) nakaz realizacji co najmniej 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie inwestycji bilansując je w projektowanych garażach podziemnych i parkingu naziemnym;
- 3) zagospodarowanie odpadów: zbierane selektywnie i tymczasowo przechowywane na terenie inwestycji w wyznaczonych na terenie miejscach na gromadzenie odpadów. Wywóz śmieci przez przedsiębiorców na zasadach obowiązujących w mieście Sosnowiec.

2. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ukształtowanie terenu w sposób umożliwiający usytuowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna złożona z siedmiu budynków mieszkalnych, gdzie:
 - a) część mieszkalna planowana jest w kondygnacjach naziemnych w budynkach liczących od pięciu do siedmiu kondygnacji,
 - b) część garażowa planowana jest w kondygnacji podziemnej pod co najmniej sześcioma budynkami,
 - c) część piwniczna planowana jest w kondygnacji podziemnej pod co najmniej jednym budynkiem;
- 3) w części parteru planowane są tarasy przynależne do mieszkań, a w części poza parterem - balkony;
- 4) poza lokalami mieszkalnymi i garażem w budynku zlokalizowane będą komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne jak węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.;
- 5) dodatkowe zagospodarowanie terenu w postaci:
 - a) układu komunikacji pieszej i drogowej obwodowej, w tym drogi pożarowej,
 - b) indywidualnych wejść do siedmiu budynków i co najmniej trzech zjazdów rampami do podziemnych hal garażowych,
 - c) placów zabaw oraz miejsc rekreacyjnych i obiektów małej architektury,
 - d) miejsc gromadzenia odpadów,
 - e) infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej m.in. w postaci miejsc postojowych naziemnych (poza garażami) w ilości min. 60 miejsc postojowych;
- 7) urządzenia instalacji (min. zbiorniki retencyjne na deszczówkę), przyłączy i innych niezbędnych do funkcjonowania budynków.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy przedstawione w sposób graficzny znajdują się w Załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

4. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) całkowita powierzchnia terenu inwestycji: 2,68 ha;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) w części wschodniej - do 4 budynków o wysokości do 16 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) w części zachodniej - do 2 budynków o wysokości do 19 m i do 6 kondygnacji nadziemnych oraz 1 budynku o wysokości do 22 m i do 7 kondygnacji nadziemnych;
- 3) maksymalne wymiary gabarytów budynków w rzucie: ~16,5 m x 39,0 m;
- 4) kształt dachu: płaski lub wielospadowy do 12 stopni umożliwiające technologiczne odprowadzenie wody;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków:
 - a) maksymalna: 4.515,0 m²,
 - b) minimalna: 3.840,0 m²;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu:
 - a) maksymalny: 18 %,
 - b) minimalny 15 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,8 do 1,0;
- 8) maksymalna powierzchnia całkowita budynków kondygnacji nadziemnych: 25.155 m²;
- 9) minimalna powierzchnia całkowita budynków 20.125 m²;
- 10) powierzchnia użytkowa budynków kondygnacji nadziemnych:
 - a) maksymalna: 17.710 m²,
 - b) minimalna: 14.170 m²;
- 11) minimalna powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnych (garaże i piwnice): 7.290 m²;
- 12) powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - a) maksymalna: 17.710 m²,
 - b) minimalna: 14.170 m²;
- 13) planowana liczba mieszkańców: 633 osób;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 45,14%;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna terenu: ~ 11.562 m²;
- 16) powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach inwestycji mieszkaniowej: 2.532 m²;
- 17) powierzchnia nawierzchni utwardzonych w tym: drogi wewnętrznej/drogi pożarowej, wjazdu do garaży, dojścia, miejsca postojowe na zewnętrznym parkingu: ~ 7.455 m²;

5. Dopuszcza się tolerancję w zakresie powierzchni parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej w granicy +/- 3%.

6. Dla inwestycji uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 listopada 2025 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Jaworzno (znak OŚ-ŚR.6220.17.2025), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jednocześnie określono warunki korzystania ze środowiska na etapie budowy.

7. Należy projektować zagospodarowanie terenu inwestycji w sposób umożliwiający zbilansowanie zlikwidowanego zadrzewienia z nowymi nasadzeniami w ilości co najmniej 200 szt. nasadzeń drzew z gatunku flory rodzimej.

8. W celu ochrony akustycznej budynków przez hałasem generowanym od strony drogi DK 94 należy zapewnić techniczne rozwiązania redukujące ewentualne niekorzystne oddziaływania hałasu na inwestycję.

§ 9. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wynikające z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1754).

1. Inwestycja mieszkaniowa posiada zapewniony:

- 1) pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Górników poprzez dwa zjazdy z działki nr 604/85 ob. Zagórze, i dalej do ul. Górników w działce nr 604/121 ob. Zagórze, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mieroszewskich;
- 2) dostęp do sieci wodociągowej od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze na terenie inwestycji, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø200 zlokalizowanej na działce nr 604/37 ob. Zagórze;
- 3) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø250 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze;
- 4) dostęp do sieci elektroenergetycznej od miejsca istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, na terenie inwestycji lub poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze;

2. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż:

- 4) 500 m od przystanku komunikacji autobusowej "Zagórze Hala Sportowa";
- 5) 1.500 m od Szkoły Podstawowej nr 23 im. Władysława Jagiełły (która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej) i Przedszkola Miejskiego nr 38 im. Bolesława Krzywoustego;
- 6) 1.500 m od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – Parku Kępa, przy ul. Braci Mieroszewskich, który posiada powierzchnię 2,6 ha.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej ustalono:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45,14%, co stanowi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji: o powierzchni ponad 5900 m², który stanowi co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;

4. Planowana liczbę kondygnacji zamierzenia inwestycyjnego (na poziomie do 7 kondygnacji) nie przekroczy dopuszczonych 14 kondygnacji w mieście Sosnowiec liczącym ponad 100.000 mieszkańców;

5. Planowaną liczbę mieszkańców zamierzenia inwestycyjnego w ilości 633 zamierzenia ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 4 m²;

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowa ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ponieważ inwestycja mieszkaniowa nie przechodzi przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) inwestor jest obowiązany uwzględniać wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, Dz. U z 2025 r. poz. 647 ze zmianami).

§ 13. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno – górniczych:

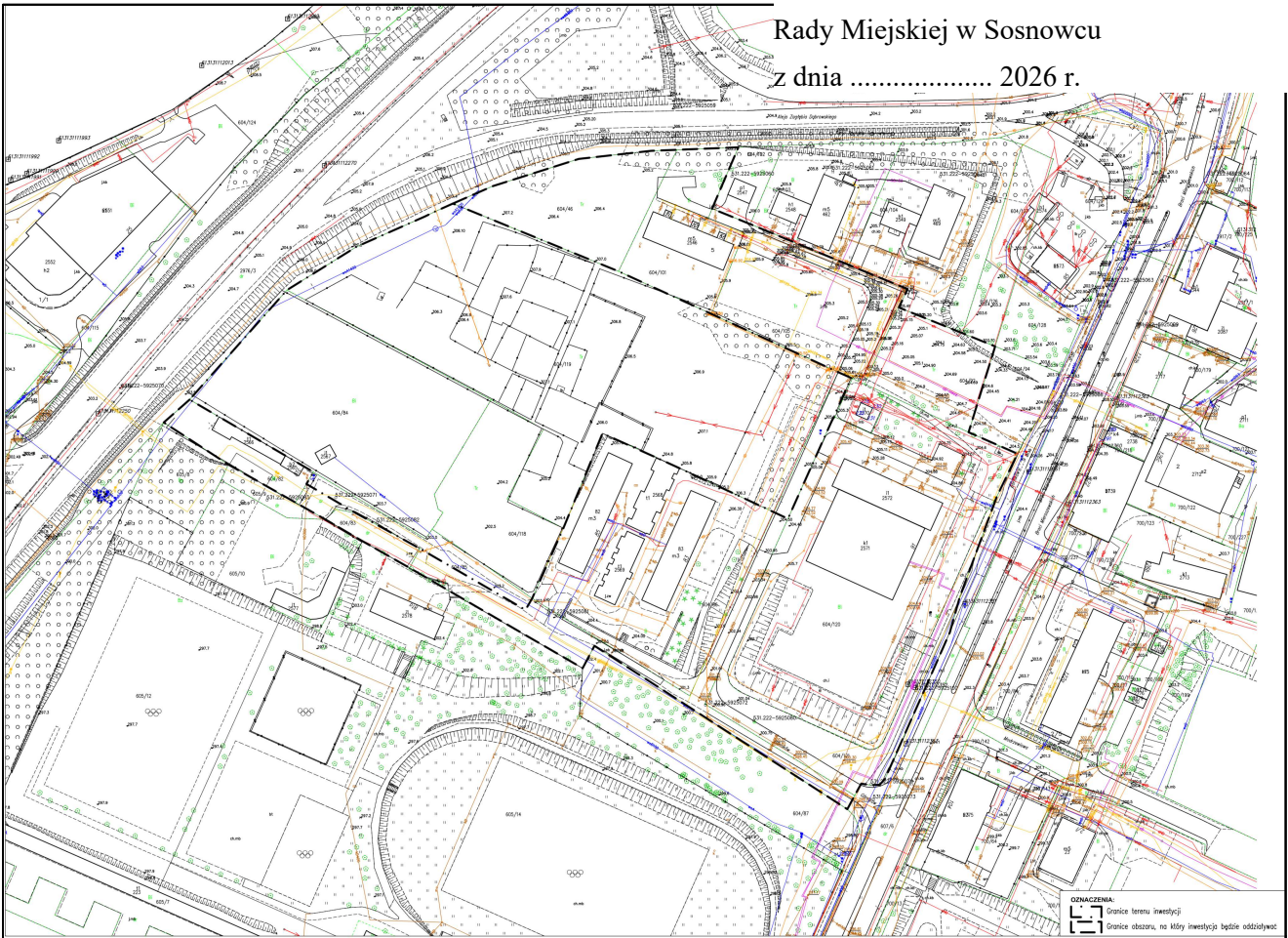
- 1) Inwestycja lokalizowana będzie na terenie położonym poza granicami terenu górniczego;
- 2) Inwestycja lokalizowana będzie w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK "Porąbka - Klimontów" w Sosnowcu.

§ 14. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Sosnowcu
 z dnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Sosnowcu
 z dnia 2026 r.



- ODZNACZENIA:**
- Granice terenu inwestycji
 - Obrys budynku wielorodzinnego
 - Obszar garażu podziemnego
 - Droga wewnętrzna / parking
 - Rampy zjazdowe garażu podziemnego
 - Nizkie miejsca parkingowe
 - Miejsca gromadzenia odpadów stałych
 - Dojścia
 - Płoc. roboc.
 - Ogródziny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynkowy oraz rekreacyjny
 - Powierzchnia biologicznie czynna (100%)
 - Powierzchnia biologicznie czynna (50%)
 - 1. Typ budynku
 - VI Ilość kondygnacji nadziemnych budynku
 - Wejście na teren inwestycji
 - Wjazd na teren inwestycji
 - Główne wejście do budynku
 - Wjazd do garażu podziemnego
 - W - Wentylacja (zrębny orientacyjny w kierunku sprężarki)
 - KS - Kanalizacja sanitarna (zrębny orientacyjny w kierunku sprężarki)
 - CO - Ciepłota (zrębny orientacyjny w kierunku sprężarki)
 - E - Elektroenergetyka (zrębny orientacyjny w kierunku sprężarki)
 - Infrastruktura do przebudowy/likwidacji
 - Drzewa do nasadzenia
 - Obszar zaparkowanego budynku wielorodzinnego ze szkieletem wspierającym
 - Planowana rozbudowa ul. Górników (zrębny orientacyjny w kierunku sprężarki)

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, 604/118, 604/119 obr. 003 Zagórze, M. Sosnowiec
 Nazwa rysownika:
PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
 Skala: _____ Data: _____

Uzasadnienie

Procedurę administracyjną w/w sprawie prowadzi się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 (dalej jako specustawa mieszkaniowa).

W dniu 17.01.2026 r. do Biura Rady Miejskiej w Sosnowcu wpłynął wniosek Pełnomocnika Inwestora, w sprawie dotyczącej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej na działkach nr 604/84, 604/85, 604/118, 604/119 obręb Zagórze, przy ul. Górników w Sosnowcu.

W związku z brakami i nieścisłościami we wniosku, w dniu 02.02.2026 r. z mocy Ustawy wezwano Pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku. Wezwanie, zgodnie z przepisami specustawy, nie daje możliwości przesunięcia terminu podjęcia uchwały o czas uzupełnienia wezwania, jak w postępowaniu opartym na przepisach KPA.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem prezydenta miasta do właściwej miejscowo rady miasta z odpowiednim wnioskiem, a rada miasta podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga przygotowania przez inwestora wniosku o określonych w ustawie wymaganiach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnienia z właściwymi instytucjami. Wymogi te zostały dopełnione.

Po prawidłowym uzupełnieniu wniosku w dniu 09.02.2026 r. wniosek spełniał przepisy dotyczące zakresu zawartości wniosku oraz dołączonej dokumentacji, dlatego umieszczono go zgodnie z przepisami specustawy w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24.02.2026 r., a do dnia 17. 03. 2026 r. można było składać uwagi. Uwag nie wniesiono we wskazanym terminie.

W dniu 04.03.2026 r. wysłano projekt inwestycji do organów opiniujących i uzgadniających. Mając na uwadze powyższe organ dopełnił obowiązku o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień.

Od dnia 06.03.2026 r. do dnia 23.03.2026 r. sływały uzgodnienia i opinie. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy:

Gminna Komisja Urbanistyczno — Architektoniczna, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Katowicach, Komendant Wojewódzkiej Straży Pożarnej w Katowicach, Geolog Powiatowy z ramienia Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach,

Wymienione organy, zaopiniowały lub uzgodniły wniosek. Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi w dniu 27.03.2026 r. Inwestor nie skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem do czasu podjęcia uchwały inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień.

Do wniosku zgodnie z art. 7 ust 8 do wniosku dołączono koncepcję urbanistyczno – architektoniczną, o której mowa w art. 6. specustawy mieszkaniowej, oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-3, oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o którym mowa w art. 10 ust. 1, oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lib. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach o którym mowa w art. 11 ust. 1.

Powierzchnia zabudowy i utwardzenia w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej przekroczyła 10.000 m². dlatego uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 listopada 2025 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Jaworzno (znak OŚ-ŚR.6220.17.2025), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jednocześnie określono warunki korzystania ze środowiska na etapie budowy.

Dołączono również zaświadczenie Urzędu Miejskiego w Sosnowcu z dnia 13 marca 2025 r., w którym mowa, że nieruchomość leży w obwodzie Sportowej Szkoły Podstawowej nr 123 w Sosnowcu, która na dzień wydania oświadczenia posiada możliwość przyjęcia nowych uczniów w liczbie odpowiadającej 7% planowanej liczby mieszkańców nowej inwestycji.

Pełnomocnik Inwestora wskazał zgodnie z art. 7 ust. 7 i ust. 8 specustawy na kopii mapy zasadniczej granice terenu objętego wnioskiem i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać oraz niezbędne parametry dla określenia inwestycji i jej charakterystykę wraz z przedłożeniem koncepcji urbanistyczno – architektonicznej, o której mowa w art. 6 ust. 2, 3, 4.

Zgodnie z wnioskiem planowana zabudowa usytuowana jest na terenie o kształcie zbliżonym do litery „L”, położonym w dzielnicy Zagórze, pomiędzy ulicami Górników, Braci Mieroszewskich, a Aleją Zagłębia Dąbrowskiego (droga krajowa nr 94), na północ od stadionu Górnika Zagórze i na zachód od Hali Widowiskowo-Sportowej MOSiR. Najbliżej sąsiedztwo stanowi Od północy, na dz. nr 604/101 ob. Zagórze pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, od południa na dz. nr 604/86 ob. Zagórze dwa trzykondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne i budynek garażowy oraz Od wschodu - budynek Hali Widowiskowo-Sportowej. w sąsiedztwie znajduje się też Park Kępa.

Zaplanowano budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości pięciu, sześciu i siedmiu kondygnacji mieszkalnych lokalizowane pod względem wysokości w sposób kaskadowo malejący w kierunku ul. Braci Mieroszewskich. Pod pięcioma budynkami zlokalizowane będą jednokondygnacyjne garaże, przeznaczone do parkowania samochodów osobowych mieszkańców, komunikacyjnie połączone rampami zjazdowymi z drogą wewnętrzną. Pod jednym, najwyższym budynkiem planowane jest podpiwniczenie. W obrębie hali garażowej zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. Każde mieszkanie posiadać będzie balkon lub ogródek przydomowy. Wjazd i wejście na teren inwestycji zaplanowano od wschodu i od południa, z drogi wewnętrznej biegnącej po działce nr 604/85, poprzez planowane zjazdy zapewniające prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Droga wewnętrzna/pożarowa prowadzi wzdłuż dłuższych elewacji budynków, a także wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji. Z drogi tej przewidziano wjazdy do garaży podziemnych. Wzdłuż drogi wewnętrznej poprowadzono dojścia do budynków oraz usytuowano naziemne miejsca postojowe i miejsca gromadzenia odpadów stałych. Na terenie inwestycji zaplanowano cztery place zabaw – trzy pomiędzy budynkami oraz jeden większy w zachodniej części terenu. Miejsce rekreacyjne usytuowano w obrębie całego terenu inwestycji. Zgodnie z wnioskiem w obrębie terenu inwestycji planuje się od 300 do 375 miejsc postojowych przy planowanej maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 344. W ramach ww. ilości miejsc postojowych przewidziano do 60 miejsc postojowych naziemnych, w tym 10 miejsc postojowych, z których mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne. W zachodniej części terenu, wzdłuż drogi krajowej, zaplanowano nasyp ziemny obsadzony zielenią izolacyjną.

Ponadto w celu realizacji inwestycji wycięte zostaną drzewa kolidujące z inwestycją, rozebrany zostanie budynek gospodarczy na wskazanym terenie inwestycyjnym, rozebrane zostaną pozostałości ogródków działkowych oraz przebudowane zostaną kolidujące sieci uzbrojenia terenu. Inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów uzbrojonych, umożliwiających budowę przyłączy i możliwość zapewnienia wody, odprowadzenia ścieków kanalizacji sanitarnej i wód opadowych, zapewnienia energii elektrycznej i ciepła. Inwestor podał planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, określił planowaną minimalną i maksymalną ilość mieszkań, określił również minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy (do 31.07.2026 r. rozumianego jako studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z Uchwałą Nr 694/XXXIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru "Zagórze - Zachód" wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.21.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 kwietnia 2021 r. stwierdzającego nieważność uchwały w części (niedotyczącej przeznaczenia terenu), dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej mp), a obszar objęty inwestycją leży na terenie oznaczonym symbolami: EE.2MW, dla którego określono przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, EE.5ZP, dla którego określono

przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej, EE.4ZI, dla którego określono przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej, EE.6U, dla którego określono przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej, EE.1KD-D, dla którego ustalono przeznaczenie - tereny dróg i ulic publicznych dojazdowych, EE.1KD-W, dla którego ustalono przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

Teren objęty inwestycją jest niezgodny z ustaleniami funkcjonalnymi opisanymi w mpzp na ponad połowie obszaru. Zamierzenie nie odpowiada również ustalonej w mpzp wysokości budynków przekraczając wysokość o 0,5 m w części obejmującej teren oznaczony symbolem EE.2MW. W odniesieniu do terenu EE.6U planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu i maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków, która została względem planu miejscowego przekroczona o 12 m, a w zakresie terenu EE.5ZP oraz EE.4ZI planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca (dalej studium) przyjętym Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. zmienionej Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. i zmienionej Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., teren objęty inwestycją położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: A2b.2/1.MU, dla którego ustalono przeznaczenie dominujące MU oznaczające tereny mieszkaniowo usługowe oraz dla którego ustalono przeznaczenie dopuszczone MW1 oznaczające tereny mieszkaniowe wielorodzinne, TU1 oznaczające tereny usług komercyjnych i TU2 oznaczające tereny usług publicznych. Planowana inwestycja jest funkcjonalnie zgodna z ustaleniami studium. Spełnia też wymagania w zakresie ustalonej wysokości, wpisując się w ustaloną w Studium zabudowę średniowysoką SW oraz w zakresie ustalonych miejsc postojowych dla terenów MW1 w ilości jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny (planowane 375 miejsc postojowych na maksymalnie 344 mieszkania).

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej zgodnie z art. 17, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, wykazując, że planowana inwestycja znajduje się na terenie, który posiada:

1) pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Górników poprzez dwa zjazdy z działki nr 604/85 ob. Zagórze, i dalej do ul. Górników w działce nr 604/121 ob. Zagórze, która łączy się z drogą publiczną ul. Braci Mieroszewskich.

2) dostęp do sieci wodociągowej od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø630/1400 zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze na terenie inwestycji, lub od miejsca istniejącej infrastruktury wodociągowej Ø200 zlokalizowanej na działce nr 604/37 ob. Zagórze,

3) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej od miejsca istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej Ø250 zlokalizowanej na działce nr 604/85 ob. Zagórze,

4) dostęp do sieci elektroenergetycznej od miejsca istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zlokalizowanej na działce nr 604/119 ob. Zagórze, na terenie inwestycji lub poprzez rozdzielnię średniego napięcia zlokalizowaną na działce nr 604/88 ob. Zagórze,

oraz spełnia wymaganie związane z zachowaniem:

1) maksymalnej ilości przyjętych kondygnacji w mieście, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 – poniżej 14;

2) odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacji autobusowej "Zagórze Hala Sportowa";

3) odległości nie większej niż 1.500 m od szkoły podstawowej – Sportowa Szkoła Podstawowa nr 23 w Sosnowcu (która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Ponadto wskazano, że inwestycja mieszkaniowa spełnia wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, ponieważ znajduje się w odległości mniejszej niż 1.500 m od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu – Parku Kępa, przy ul. Braci Mieroszewskich o powierzchni 2,6 ha (minimum iloczyn planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej 633 i wskaźnika wynoszącego 4 m²).

Dla inwestycji mieszkaniowej określono również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym zaplanowany w inwestycji teren o pow. 5981 m² stanowi wymagane, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej jako ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku rekreacji lub sportu. Powierzchnia ww. terenu jest znacznie większa niż wymagane 2532 m². W/w wartość liczbową 2532 m² jest wynikiem wyliczenia iloczynu planowanej ilości mieszkańców (tj. 633 os., który jest wynikiem ilorazu maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań 17.710 m² i wskaźnika wynoszącego 28 m²) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

Z uwagi na fakt, że w odpowiedzi na wezwanie wnioskodawca przedstawił zgodnie z Strategiczną mapą hałasu miasta Sosnowca informację w zakresie możliwego oddziaływania hałasu od drogi krajowej nr 94 na co najmniej dwa budynki inwestycyjne, zobowiązano w uchwale do zapewnienia technicznych rozwiązań redukujących ewentualne niekorzystne oddziaływania hałasu na inwestycję.