



**PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA KATOWICE**

BD-IV.7111.1.2026.RP

Katowice, dn. 6 lutego 2026 r.

BRM
P.P.S
Kopie P. Przew
3.2.26

Szanowny Pan
Łukasz Borkowski
Przewodniczący
Rady Miasta Katowice
w miejscu

Szanowny Panie Przewodniczący,

W załączeniu przesyłam informację Prezydenta Miasta Katowice nt. *Coroczna informacja Prezydenta Miasta Katowice dotycząca zasobów mieszkaniowych w mieście Katowice*, celem przedłożenia podczas obrad Komisji Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta Katowice w dniu 12 lutego 2026 roku.

Z poważaniem

BIURO RADY MIASTA KATOWICE
Wpł. 2026 -02- 09
BRM BD-IV.2D-00130/26

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA KATOWICE
Bogumił Sobuła

Sporządził:
Rafał Popławski, Wydział Budynków i Dróg
tel. 32/259-3156





Komunalny Zakład
Gospodarki Mieszkaniowej
w Katowicach

Katowice, dnia 29.01.2026 r.

**DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW ZARZĄDZANYCH
PRZEZ KOMUNALNY ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH ZA 2025 R.
(WEDŁUG STANU NA 31.12.2025 R.) NA POSIEDZENIE KOMISJI ROZWOJU I INFRASTRUKTURY
RADY MIASTA KATOWICE, KTÓRE ODBĘDZIE SIĘ W DNIU 12.02.2026 R.**

1. OGÓLNE DANE O ZASOBACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ KZGM W KATOWICACH

- liczba budynków: 880,
- liczba zespołów garaży: 205,
- liczba zarządzanych lokali: 17 319, w tym:
 - liczba lokali mieszkalnych: 15 148, w tym:
 - w budynkach zarządzanych przez KZGM: 7 609,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 7 539,
 - liczba lokali użytkowych: 1 311, w tym:
 - w budynkach zarządzanych przez KZGM: 833,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 478,
 - liczba garaży: 860, w tym:
 - w budynkach zarządzanych przez KZGM: 720,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 140,
- powierzchnia użytkowa lokali ogółem: 899 479,62 m², w tym:
 - powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 757 085,60 m², w tym:
 - w budynkach zarządzanych przez KZGM: 393 005,28 m²,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 364 080,32 m²,
 - powierzchnia użytkowa lokali użytkowych: 126 066,43 m², w tym:
 - w budynkach zarządzanych przez KZGM: 89 803,48 m²,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 36 202,95 m²,
 - powierzchnia użytkowa garaży: 16 327,59 m², w tym:
 - w budynkach zarządzanych przez KZGM: 14 124,65 m²,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 2 202,94 m².

2. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE W ZARZĄDZIE OBCYM Z LOKALAMI ZARZĄDZANYMI PRZEZ KZGM W KATOWICACH

- liczba wspólnot mieszkaniowych: 1 051,
- liczba lokali zarządzanych przez KZGM w Katowicach: 8 157,
- powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez KZGM w Katowicach: 402 486,21 m².

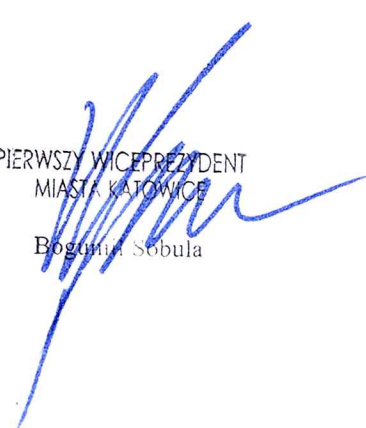
**3. ZASOBY KATOWICKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
PODNAJMIOWANE PRZEZ MIASTO KATOWICE I OBSŁUGIWANE PRZEZ KZGM W KATOWICACH:**

- liczba budynków: 6,
- liczba lokali mieszkalnych: 208,
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 10510,34 m².

4. TERENY ZEWNĘTRZNE ZARZĄDZANE PRZEZ KZGM W KATOWICACH

- powierzchnia terenów zewnętrznych: 899 481,73 m², w tym:
 - tereny utwardzone: 432 391,41 m²,
 - tereny zieleni: 467 090,32 m².


DYREKTOR
Marcin Gawlik


PIERWSZY WICEPREZIDENT
MIASTA KATOWICE
Bogumiła Sobuła


NACZELNIK
WYDZIAŁU BUDYNKÓW I DROG
Roman Buła

Informacje na posiedzenie Komisji Rozwoju i Infrastruktury Miasta Rady Miasta Katowice dotyczące inwestycji mieszkaniowych prowadzonych przez Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w roku 2025.

1. Inwestycje zakończone w roku 2025; łącznie 249 mieszkań:

a) rewitalizacja zespołu budynków przy ul. Mariackiej w Katowicach

W ramach rewitalizacji zespołu starych budynków przy ul. Mariackiej 30,32,34 w Katowicach powstało 41 mieszkań w tym 20 mieszkań dla seniorów.

Zadanie inwestycyjne objęło przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania pustostanów (dawnych budynków mieszkalnych z piwnicami i poddaszami nieużytkowymi) na cele mieszkaniowe z funkcjami techniczno-pomocniczymi oraz na funkcję usługową. Budynki przy ul. Mariackiej 30, 32 i 34 są ujęte w gminnej ewidencji zabytków Miasta Katowice, dlatego projekt uzgadniany był przez Konserwatora Zabytków.

Teren inwestycji znajduje się na działkach 208/2, 212/3, 212/8, 212/10, 212/11, 212/15.

Zakres inwestycji objął 3 budynki główne: Mariacka 30, 32, 34 o funkcji mieszkaniowej oraz oficyny, które częściowo zostały rozebrane, a częściowo przebudowane i będą pełnić funkcję świetlicy, pomieszczeń technicznych i gospodarczych (rowerownia, kotłownia) oraz rekreacyjną (ogrody piętrowe). W Budynku Mariacka 34 powstał niewielki lokal usługowy, dostępny bezpośrednio z ulicy Mariackiej, który został wynajęty na potrzeby „Klubu Seniora” -Fundacji PATRONI.

W kamienicach oddano do użytkowania łącznie 41 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.170m², lokal usługowy o powierzchni 107m² oraz świetlicę o powierzchni ok. 138m². Dwadzieścia mieszkań przeznaczonych i dostosowanych jest dla osób starszych, w tym dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Pozwolenie na użytkowanie uzyskano 10.04.2025r.

b) Realizacja osiedla mieszkaniowego z 208 mieszkaniami przy al. Korfantego 177,177a, 177b, 177c, 177d, 177e

Zakres inwestycji objął budowę zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w Katowicach przy Al. Korfantego, na terenie byłej bazy KZGM, na działkach nr 1/1; 2/1; 4/2; 4/501; 4/502; 9/1; 9/6; 10/1; 10/7; 11/1; 11/3 o łącznej powierzchni terenu ok. 18.275m².

Wybudowano 2 budynki 8 kondygnacyjne (dominanty) oraz 4 budynki 6 kondygnacyjne.

Wykonano 208 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10.400m². Na każde mieszkanie przypada 1 miejsce postojowe zlokalizowane na terenie.

Na terenie inwestycji zapewniono plac zabaw, teren rekreacyjny i cztery rowerownie.

Z uwagi na czas realizacji inwestycji budynki powstały w technologii prefabrykowanej.

Pozwolenie na użytkowanie uzyskano 13.01.2025r.

2. Inwestycje kontynuowane i przygotowywane do zakończenia w 2026r.

c) Realizacja ekologicznego osiedla mieszkaniowego z 111 mieszkaniami przy ul. Kosmicznej

Inwestycja obejmuje budowę zespołu ekologicznych budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kosmicznej w Katowicach, na działce nr 2758/55 w dzielnicy Giszowiec.

Zaproponowano ekonomiczną formę budynków o zwartej bryle bez nadmiaru dodatkowych powierzchni oraz ukształtowanie zewnętrznej wspólnej przestrzeni społecznej, rozwiązania komunikacyjne, ograniczenie natężenia ruchu na terenie, lokalizację większości miejsc postojowych w garażach podziemnych.

Na całość składa się 7 budynków funkcji mieszkalnej wielorodzinnej wraz z jednym lokalem handlowym znajdującym się w parterze jednego z budynków (4 budynki są 3 kondygnacyjne, a 3 budynki 4 kondygnacyjne) oraz 3 podziemne jedno kondygnacyjne garaże wielostanowiskowe wystająca poza obrys zespołu budynków. Dodatkowo znajdują się również funkcje towarzyszące, tj. komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne, rowerownie, wózkownie oraz komunikacja ogólna.

Unikalnym rozwiązaniem będą zastosowane ekologiczne źródła energii cieplnej, w tym OZE - zespoły sond głębinowych, czerpiących energię ciepłą z zasobów geotermalnych, zasilające instalacje centralnego ogrzewania (ogrzewanie podłogowe), ciepłej wody użytkowej oraz wentylacji mechanicznej, dodatkowym źródłem ciepła będą powietrzne pompy ciepła. Dodatkowo przewiduje się inne ekologiczne rozwiązania takie jak: panele fotowoltaiczne, zewnętrzne stacje ładowania samochodów elektrycznych, stację rowerów miejskich, umożliwienie montażu stacji ładowania samochodów elektrycznych w garażach podziemnych, kształtowanie zieleni różnorodnej gatunkowo, drobne rozwiązania proekologiczne - budki lęgowe dla ptaków, domki dla owadów i jeży, ogrody deszczowe zlokalizowane w południowej części działki - forma zrównoważonego systemu retencjującego wodę opadową i stopniowo oddającego ją do ekosystemu, zbiornik retencyjny spowalniający spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej, umożliwiający wykorzystanie wód opadowych np. do podlewania terenów zielonych, otwarty zbiornik wodny - regulujący mikroklimat, sprzyjający bioróżnorodności, zielone dachy nad garażami, ogródki przydomowe dla mieszkań parterowych, wysokiej jakości materiały budowlane oraz wyposażenie (ograniczające zużycie wody wodociągowej - baterie o ograniczony przepływ, energii, z niskim śladem węglowym), nowoczesne rozwiązania dotyczące segregacji odpadów: pojemniki półpodziemne, miejsca gromadzenia odpadów wielkogabarytowych, rekuperacja - podgrzewanie wstępne powietrza świeżego i efektywny odzysk ciepła z powietrza usuwanego.

W ramach inwestycji trwa budowa 111 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6.476 m², miejsca postojowe zapewniono w garażu podziemnym i na powierzchni terenu w liczbie 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie.

Intencją KTBS jest uzyskanie dla inwestycji Certyfikatu „Zielony Dom” - pierwszego polskiego, wielokryterialnego certyfikatu oceniającego inwestycje mieszkaniowe w ramach budownictwa zrównoważonego.

Planowany termin zakończenia inwestycji: I kwartał 2026r.

3. W 2026 roku Katowickie TBS Sp. z o.o. zamierza przygotowywać do realizacji następujące zadania inwestycyjne:

a) Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Kossutha 11

Zakres inwestycji obejmuje wyburzenie istniejącego budynku biurowego oraz budowę budynku wielorodzinnego z przedszkolem oraz kondygnacją biurową. W ramach inwestycji zakłada się: garaż podziemny, przedszkole na poziomie parteru o pow. ok. 560 m², pozostałe kondygnacje mieszkalne (6 kondygnacji), przestrzeń biurową, z założeniem przeznaczenia jej na nową siedzibę Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego na ostatniej kondygnacji.

Teren objęty planowaną inwestycją położony jest na działkach nr 2/46; 57/11; 56/10; 55/5, zakres inwestycji to ok. 7 965 m². W ramach inwestycji zakłada budowę ok. 70-90 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3700-4200 m², kondygnację biurową o powierzchni użytkowej ok. 630 m² i miejsca postojowe (min. 1,5 mp/1 mieszkanie; dla powierzchni usługowej wg wymagań).

Planowane rozpoczęcie prac budowlanych inwestycji w tym wyburzenie budynku: IV kwartał 2026 r., a zakończenie I kwartał 2029r.

b) Zespół budynków mieszkalnych przy ul. Andersa

Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (dalej również Spółka) zleciło przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Andersa i Korczaka, na działkach o numerach: 1499/160, 1501/160, 1670/160, KM 5, obręb 0005 Roździeń.

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Miasta Katowice nr LXI/1245/10 z dnia 30.06.2010 r. i oznaczony symbolem 5MW/U (przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej użyteczności publicznej).

Zgodnie z opracowaną koncepcją, teren ten wykazuje potencjał wybudowania około 168 mieszkań w ośmiu budynkach czterokondygnacyjnych, ze znacznym udziałem miejsc parkingowych w pięciu garażach podziemnych.

Koncepcja zawiera łącznie sześć budynków jednoklatkowych (po 20 mieszkań w każdym) oraz 2 budynki dwuklatkowe (po 24 mieszkania).

Przewiduje się uzyskanie powierzchni użytkowej mieszkań ok. 8 160 m².

Każdy budynek wyposażony będzie w dźwig osobowy przystosowany również do przewozu mebli

i chorych na noszach.

Przewiduje się realizację 1,3 miejsca postojowego na mieszkanie, bogatą strefę rekreacyjną wraz z placem zabaw, wiaty rowerowe oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

Opracowanie zakłada także realizację drogi dojazdowej na działkach 1498/160 i 1500/160 - działki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczone na drogę, oznaczone symbolem 5KDD1/2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających to 12m, z chodnikiem zlokalizowanym po jednej stronie i o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie ulicy dojazdowej.

Dodatkowo, Spółka prowadzi przygotowania formalne, które umożliwią wykonanie chodnika wzdłuż ulicy Borki, łączącego projektowane osiedle z przystankiem autobusowym przy Al. Roździeńskiego.

Powierzchnia terenu pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 17 567m², cały teren inwestycji wraz z drogą daje ok. 20 183 m².

Spółka wstępnie planuje uzyskanie w III kwartale 2026 pozwolenia na budowę, a następnie podjęcie starań o dofinansowanie inwestycji, które pochodzić będą ze środków z Funduszu Dopłat oraz z kredytu preferencyjnego z BGK dedykowanego dla towarzystw budownictwa społecznego. Uzupełnieniem montażu finansowego będzie partycypacja oraz środki własne Spółki.

Planowane rozpoczęcie budowy to II połowa 2027 r. a zakończenie III kwartał 2029r.

c) Zespół budynków mieszkalnych przy ul. Hadyny

Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zleciło przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenów zlokalizowanych przy ulicy Hadyny, na działkach o numerach: 25/2 (o pow. ok 73 00m²) oraz fragmencie działki 49/7 (o powierzchni ok. 24 380m²), KM 25, obręb 0003 Dz. Ligota.

Tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XLIV/837/17 Rady Miasta Katowice z 22.06.2017 i oznaczone symbolami 1MNW i 3MNW (tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej) oraz, częściowo na działce 49/7, symbolem 2ZIO (tereny zieleni izolacyjno-ochronnej). Wobec tego istnieje konieczność podziału geodezyjnego działki nr 49/7, zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP.

Zgodnie z opracowaną koncepcją, tereny te wykazują potencjał wybudowania:

- teren 1MNW: 26-30 mieszkań,
 - teren 3MNW: 117-120 mieszkań,
- co daje łącznie ok 143-150 mieszkań w niskich, trzykondygnacyjnych budynkach mieszkalnych, ze znacznym udziałem miejsc parkingowych zlokalizowanych w garażach podziemnych.

Koncepcja, w zależności od przyjętego wariantu, zawiera łącznie dziesięć do jedenastu budynków jednoklatkowych (po 13-15 mieszkań w każdym).

Przewiduje się uzyskanie powierzchni użytkowej mieszkań ok. 7 000 m².

Każdy budynek wyposażony będzie w dźwig osobowy przystosowany również do przewozu mebli i chorych na noszach.

Przewiduje się realizację 1,1 miejsca postojowego na mieszkanie (zgodnie z zapisami MPZP), bogatą strefę rekreacyjną wraz z placem zabaw oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

Przewiduje się zagospodarowanie części terenów oznaczonych w planie symbolem 2ZIO w charakterze zieleni parkowej - dokładny zakres zagospodarowania tej części będzie opracowany na podstawie ustaleń będących wynikiem konsultacji prowadzonych ze stroną społeczną.

Przeprowadzono w listopadzie i grudniu 2025r. dwa spotkania informacyjne na temat inwestycji przy ul. Hadyny z mieszkańcami osiedla Kokociniec-Panewniki - w załączeniu protokoły ze spotkań. Po ostatnim spotkaniu można stwierdzić, iż projekt jest akceptowalny społecznie. W dalszej kolejności planowane są warsztaty z przedstawicielami mieszkańców na temat zieleni/parku, na terenie planowanego osiedla.

Spółka wstępnie planuje uzyskanie w II kwartale 2027 pozwolenia na budowę, a następnie podjęcie starań o dofinansowanie inwestycji, które pochodzić będą ze środków z Funduszu Dopłat oraz z kredytu preferencyjnego z BGK dedykowanego dla towarzystw budownictwa społecznego. Uzupełnieniem montażu finansowego będzie partycypacja oraz środki własne Spółki.

Planowane rozpoczęcie budowy to I połowa 2028 r.

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA KŁOWICE

Bogumiła Sobuła

WYDZIAŁ BUDYNKÓW I DRÓG

Kierownik Referatu Budynków i Dróg
Iłona Nykiel

NACZELNIK
WYDZIAŁU BUDYNKÓW I DRÓG

Roman Buła