

autorzy koncepcji:  
architekt Radosław Kuberski

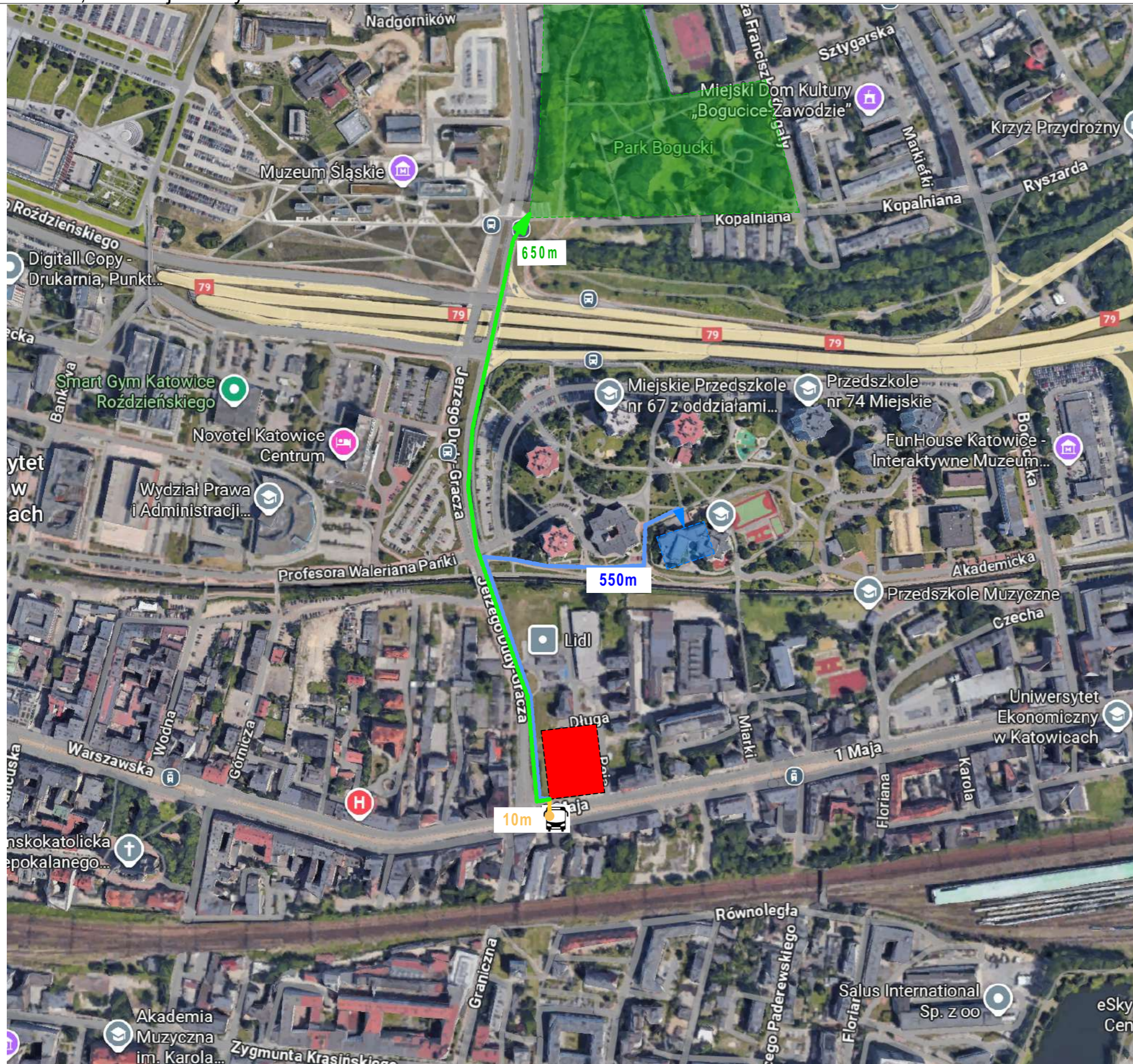
jednostka projektowa:  
FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**FORMA**  
KUBERSKI

Katowice, ul. 1 Maja/ Dudy-Gracza

## Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej



## LEGENDA

- OBSZAR OPRACOWANIA  
OBJĘTY WNIOSEM
- SZKOŁA PODSTAWOWA
- TERENY SPORTU I REKREACJI
- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY

Odległość od przystanku Katowice Graniczna -  
10m

Odległość od Szkoły Podstawowej nr 2 im. Jana  
III Sobieskiego, (al. Walentego Roździeńskiego  
82) w Katowicach - 550m

Odległość od Parku Boguckiego (powierzchnia  
ternu 3,78 ha) - 650m - warunek spełniony;  
· zapotrzebowanie na tereny rekreacyjne (dla  
maksymalnej liczby mieszkańców): 393  
mieszkańców x 4m<sup>2</sup> = 1572 m<sup>2</sup>

autorzy koncepcji:

architekt Radosław Kuberski

jednostka projektowa:

FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i  
prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**FORMA**  
KUBERSKI

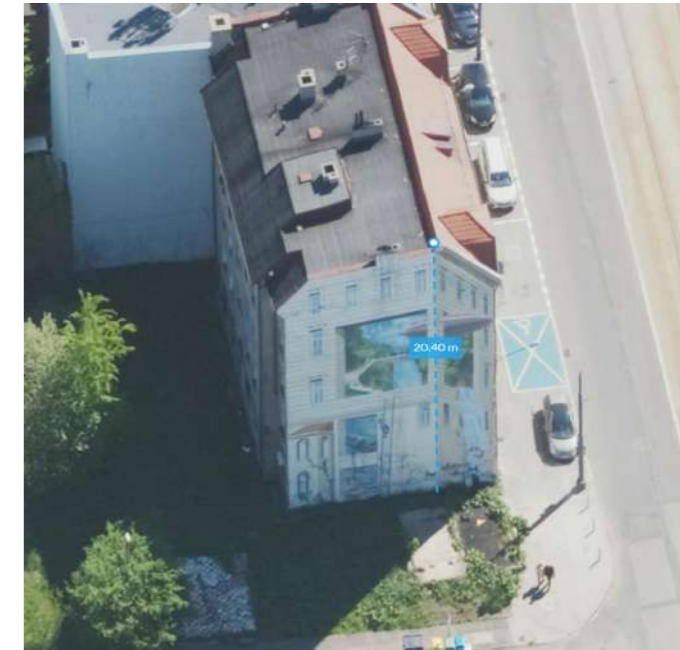


Katowice, ul. 1 Maja/ Dudy-Gracza

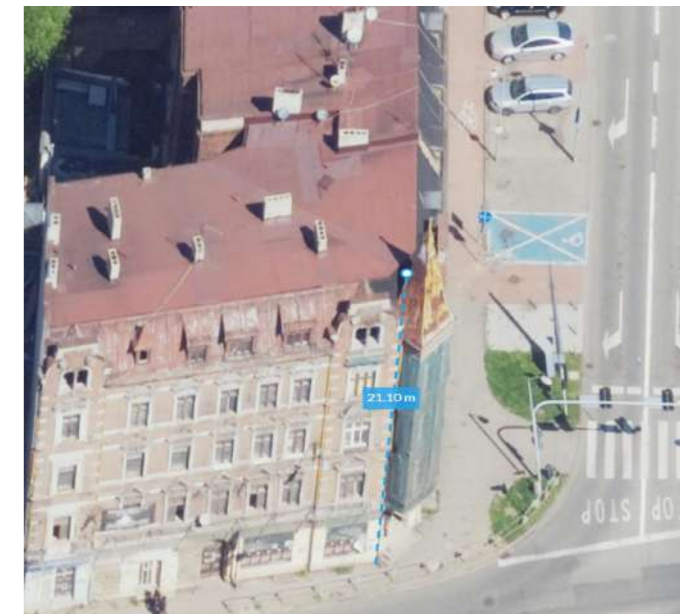
Stan istniejący - zabudowa sąsiednia



WYSOKOŚĆ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ:



POZIOM TERENU PRZY BUDYNKU:  
305,40, m.n.p + 20,40 = 325,80m n.p.m.



POZIOM TERENU PRZY BUDYNKU:  
304,80, m.n.p + 21,10 = 325,90m n.p.m.  
poziom wieżyczki - 329,10m n.p.m.

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY  
PROJEKTOWANEJ:  
304,00, m.n.p + 23,40 = 327,40m n.p.m.  
MAKSYMALNIE:  
304,00, m.n.p + 25,0 = 329,00m n.p.m.

RÓŻNICA OKOŁO 1,5m DO 3,2m

autorzy koncepcji:

architekt Radosław Kuberski

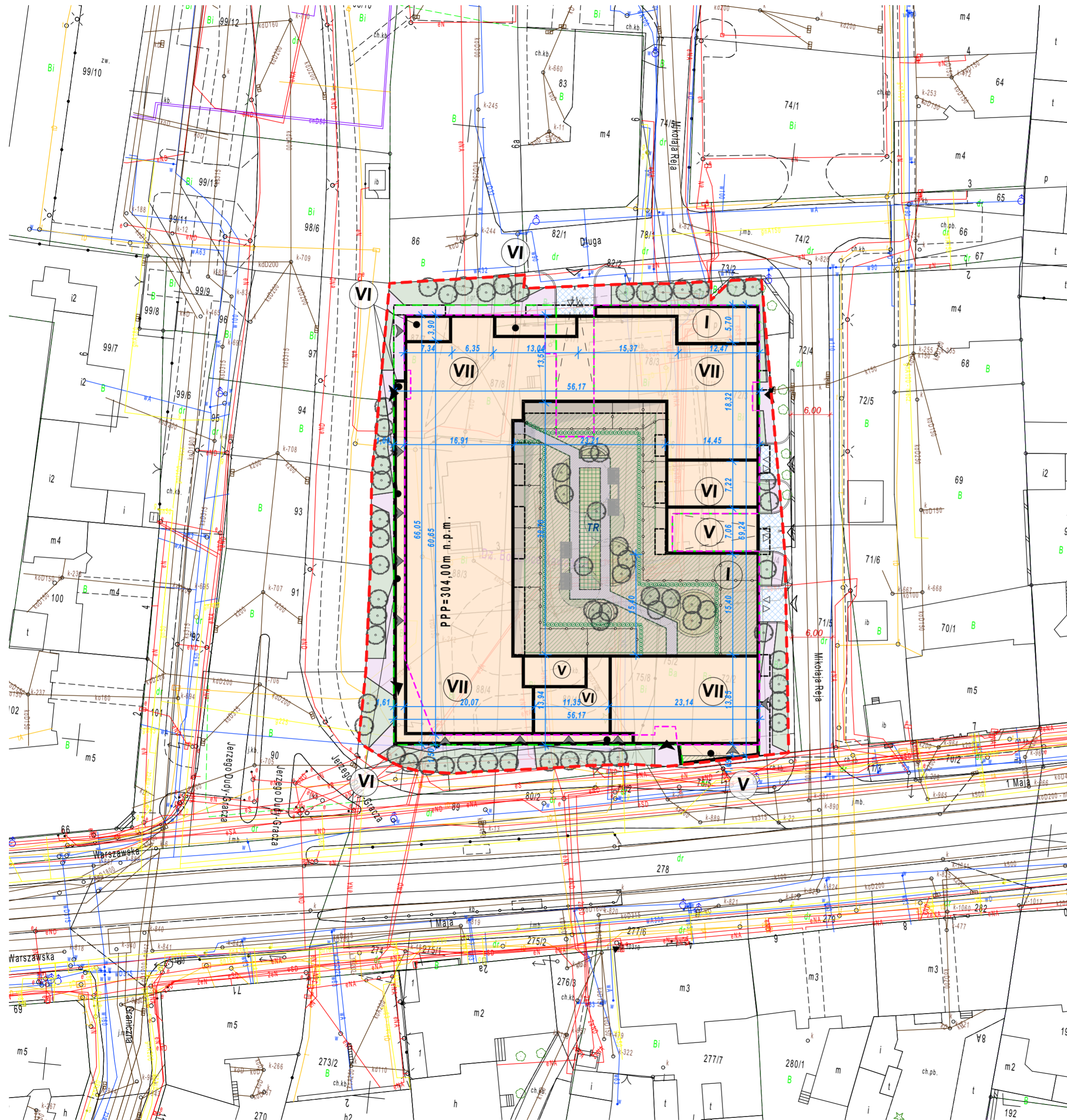
jednostka projektowa:

FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**FORMA**  
KUBERSKI

**SKALA 1:500**



**LEGENDA:**

- Granica terenu objętego wnioskiem
- budynki**
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
- projektowany budynek - OBRYŚ PARTERU
- projektowany budynek - obrys kondygnacji podziemnej
- projektowany budynek - obrys balkonów
- projektowany budynek - dach zielony na kondygnacjach nadziemnych (50% powierzchni włączone do bilansu powierzchni biologicznie czynnej)
- VII projektowany budynek - ilość kondygnacji nadziemnych
- 0,00=xxx,xx m n.p.m.
- wejście główne do budynku (do części mieszkalnej)
- wejście do budynku (do lokali użytkowych)
- wjazd i wyjazd z garażu podziemnego
- wjazd na działkę
- komunikacja i nawierzchnie**
- projektowane wjazdy do garaży - kostka brukowa
- projektowane chodniki i place - kostka brukowa, betonowa
- projektowane chodniki i place na dachu garażu - patio - kostka brukowa, betonowa
- projektowana zielen**
- powierzchnia biologicznie czynna - zielenie urządzone
- projektowane nasadzenia - drzewo w donicy
- projektowane nasadzenia - ogrodzenie ogórków
- projektowane nasadzenia - drzewo na gruncie rodzimym do wysokości 3m
- projektowany teren rekreacji

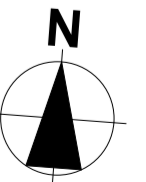
autorzy koncepcji:

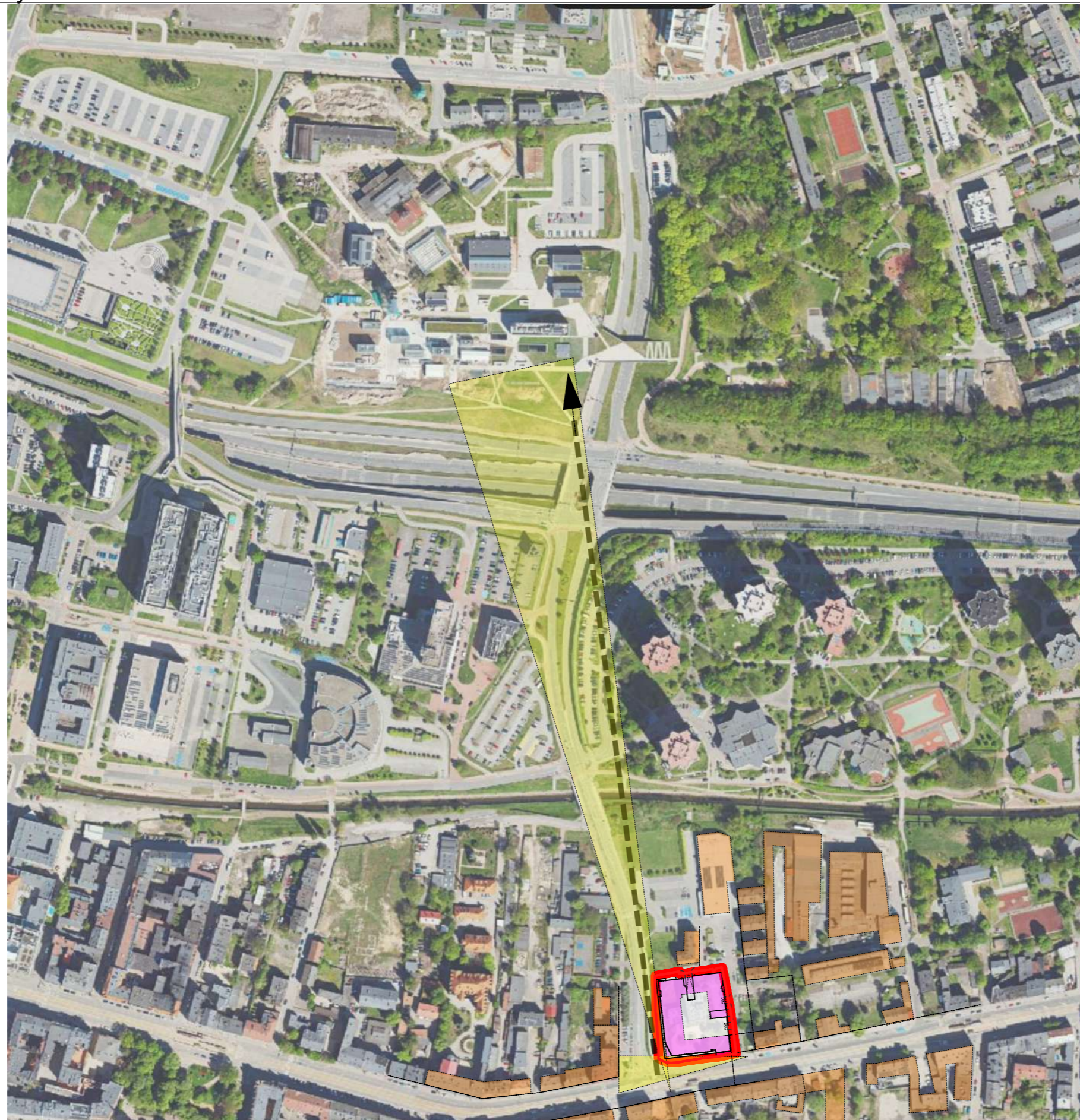
architekt Radosław Kuberski

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

jednostka projektowa:

FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl





widok aktualny od strony skrzyżowania



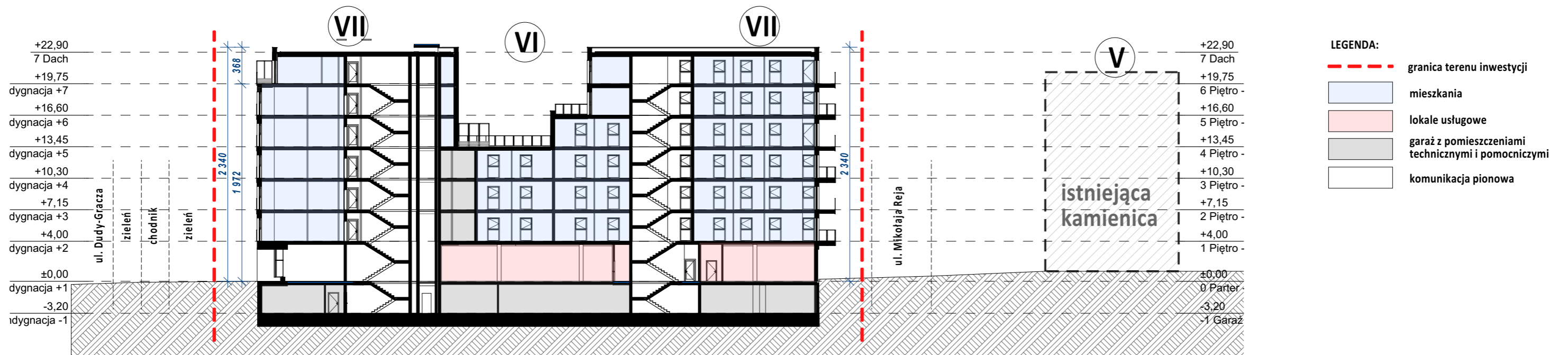
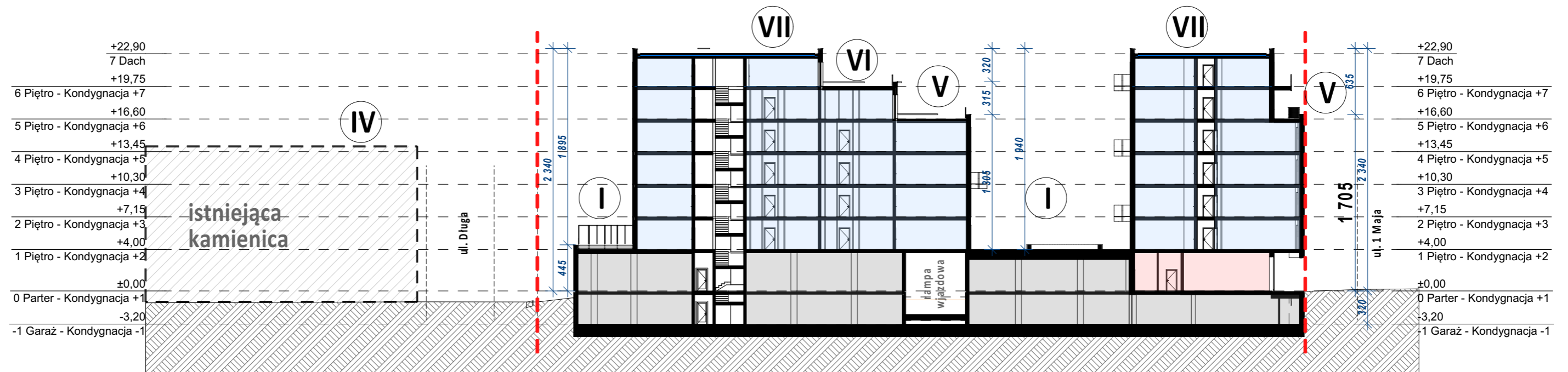
widok aktualny od strony ul. 1 maja w stronę muzeum



ekspozycja na narożną kamienicę

widok projektowany od strony ul. 1 maja w stronę muzeum  
- podcięcie zabudowy w poziomie parteru







autorzy koncepcji:  
architekt Radosław Kuberski

jednostka projektowa:  
FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**FORMA**  
KUBERSKI



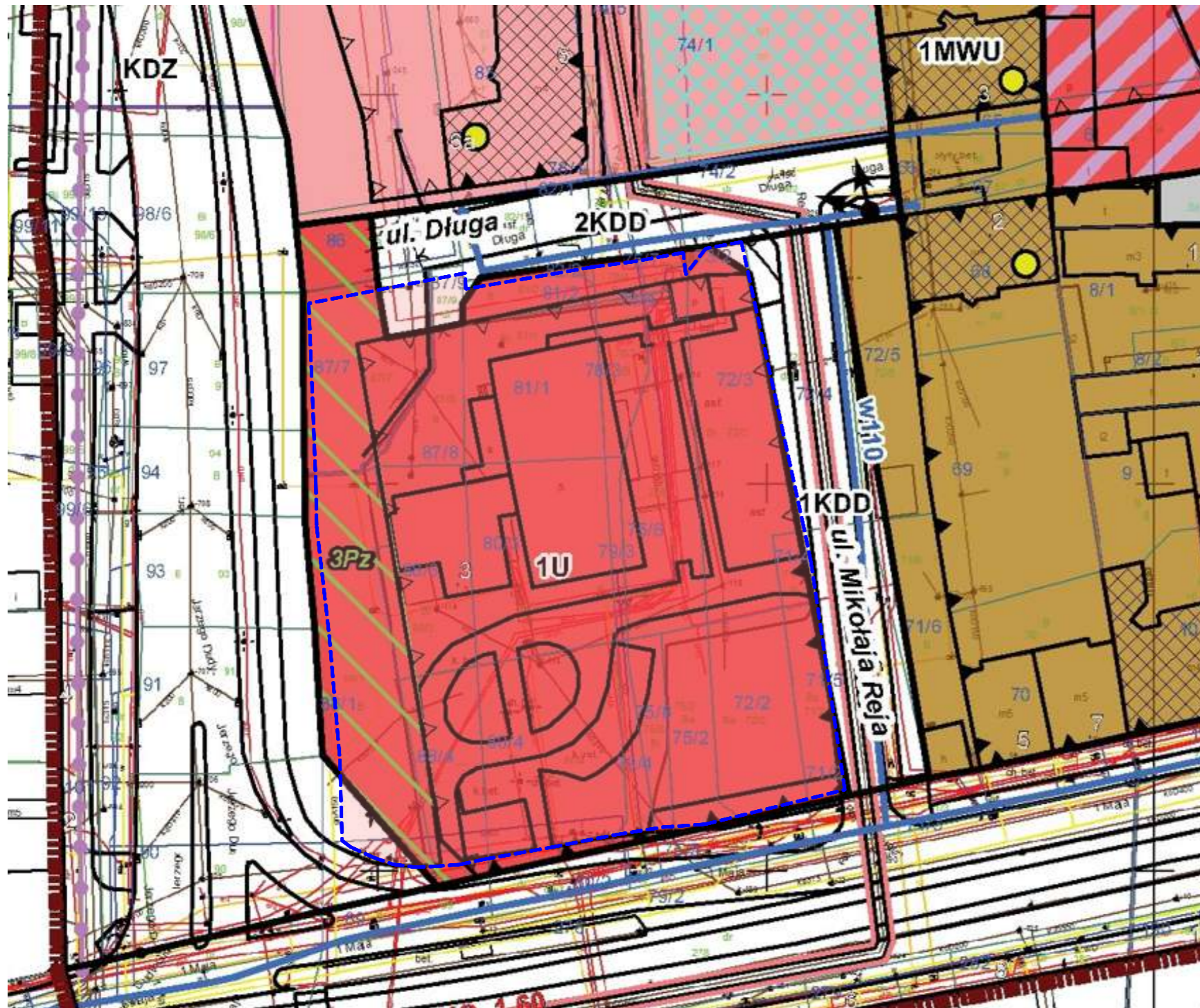


autorzy koncepcji:  
architekt Radosław Kuberski

jednostka projektowa:  
FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**FORMA**  
KUBERSKI



Zgodnie z obowiązującą Uchwałą nr XVII/294/15 Rady Miasta Katowice z dnia 29 października 2015r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dudy-Gracza, ul. 1 Maja i ul. Bogucickiej w Katowicach wskazany obszar opracowania leży na terenie oznaczonym symbolami: 1U, 01KDD, 02KDD, KDZ

### LEGENDA

- — — — — obszar opracowania
- obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie
  - strefa lokalizacji parkingu
  - strefa lokalizacji dominanty o znaczeniu kompozycyjnym i funkcjonalnym
  - zewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie
- SYMBOLY LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
  - teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - teren zabudowy usługowej
  - teren zabudowy produkcyjno-usługowej
  - teren zieleni urządzonej
  - teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - teren drogi publicznej klasy "zbiorcza" wraz z torowiskiem tramwajowym
  - teren drogi publicznej klasy "zbiorcza"
  - teren drogi publicznej klasy "lokalna"
  - teren drogi publicznej klasy "dojazdowa"
  - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
  - teren drogi pieszo-rowerowej
  - teren parkingów

\*Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących art.5 pkt.3 Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego - **warunek spełniony, inwestycja nie jest sprzeczna ze studium.**

autorzy koncepcji:

architekt Radosław Kuberski

jednostka projektowa:



FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl

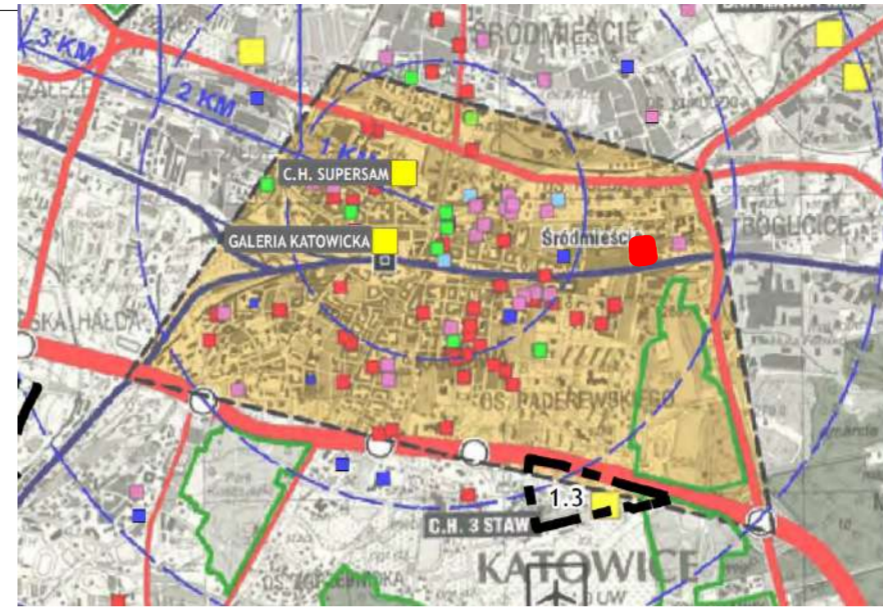
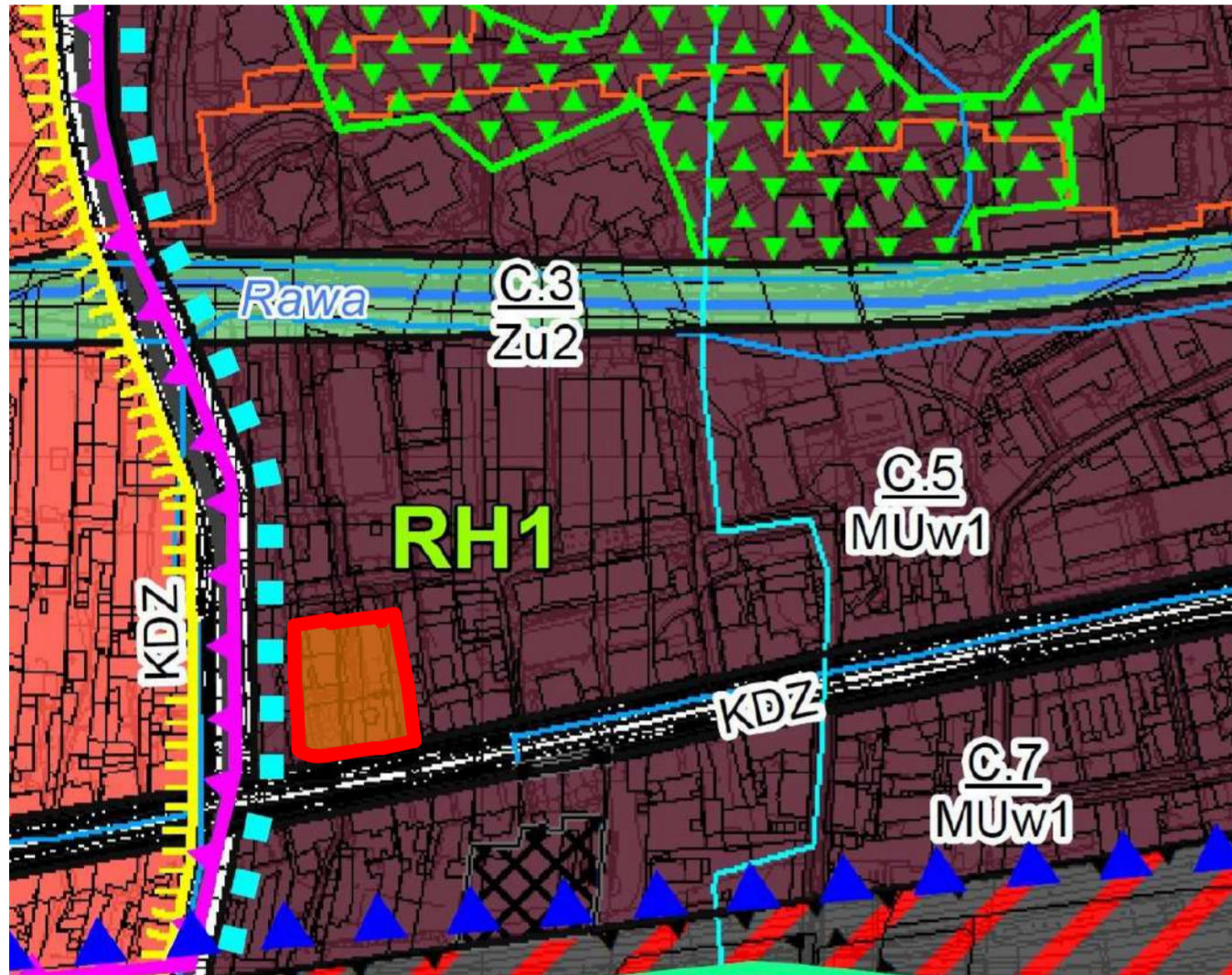
niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

**Fragment obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice.**

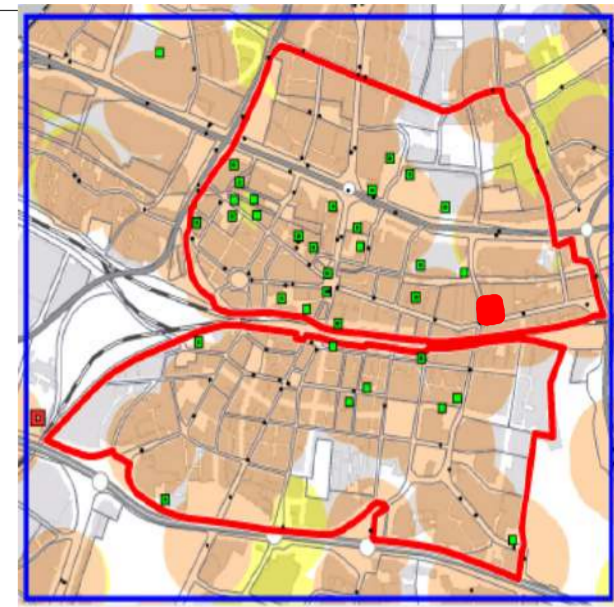
Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenach oznaczonych symbolem **MUw1** - **obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i wielofunkcyjnej** - na których projektuje się zabudowę mieszkaniową wraz z garażem podziemnym, dojazdami, dojazdami do budynku i zielenią urządzoną.  
Inwestycja znajduje się w **ŚRÓDMIEŚCIU KATOWIC**.  
**Teren inwestycji znajduje się w strefie limitowanego parkowania.**

**LEGENDA**

-  **OBSZARY INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I WIELOFUNKCYJNEJ**
-  **GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM**



**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZEWNETRZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU KATOWIC - CENTRUM AGLOMERACJI GÓRNOŚ ŁĄSKIEJ**



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - STREFA LIMITOWANEGO PARKOWANIA**



Symbol kierunku przeznaczenia obszaru na rysunku studium	PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW WYDZIELONYCH NA RYSUNKU STUDIUM				WSKAŹNIKI DLA TERENU ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO / DZIAŁKI BUDOWLANEJ /	
	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (w kondygnacjach nadziemnych; - z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Muchowice)	maksymalny wskaźnik zabudowy terenu	minimalny udział terenu biologicznie czynnego	maksymalny wskaźnik zabudowy terenu	minimalny udział terenu biologicznie czynnego
MUw1	1,2 dla zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej, 2,0 dla usług publicznych, 1,6 dla pozostałej zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej *	do 5 kondygnacji, nie wyklucza się możliwości kształtowania dominant, o wysokości do 8 kondygnacji	-	30% dla zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej, 20% dla zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej *	-	-

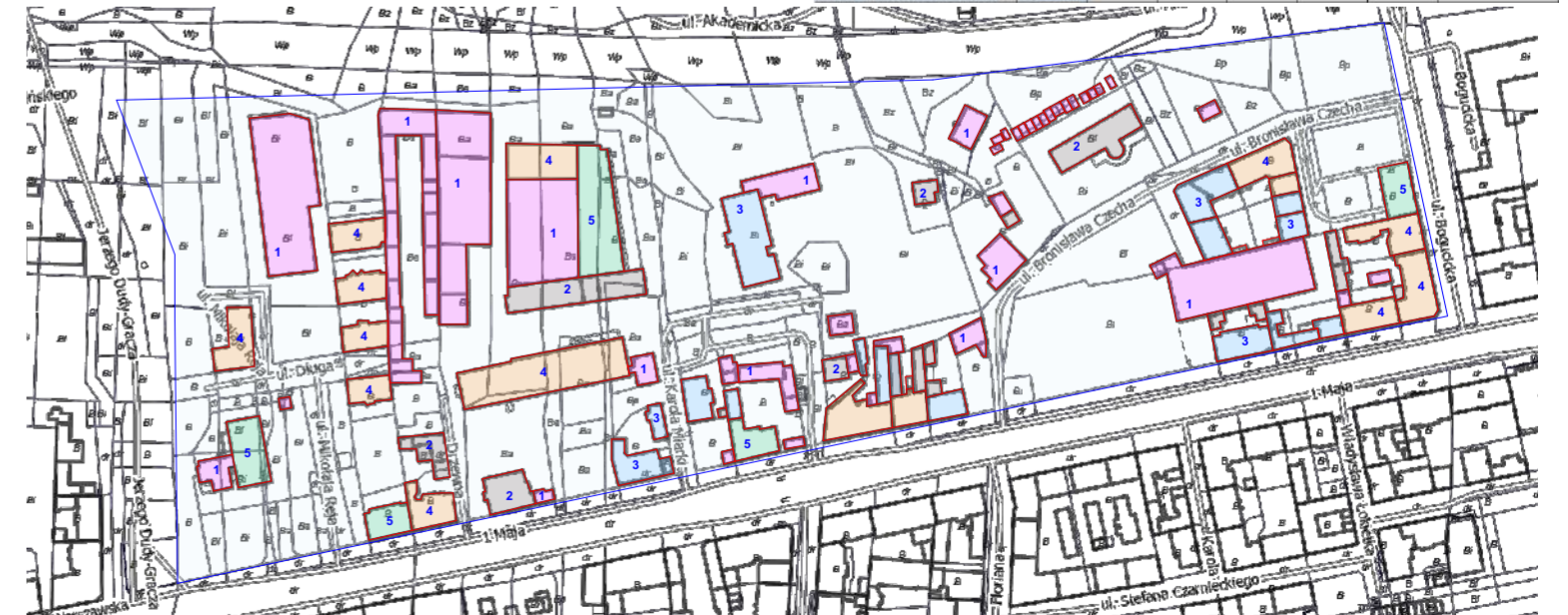
\* dla całej jednostki MUw1 wskazanej w Studium

- powierzchnia terenu objętego wnioskiem: **4628m<sup>2</sup>**
- maksymalna powierzchnia całkowita wnioskowanej inwestycji: **17 700m<sup>2</sup>**
- wskaźnik intensywności wnioskowanej zabudowy do terenu inwestycji = 3,82
- **wskaźnik intensywności zabudowy w całej jednostce MUw1 zwiększy się do 0,85**
- powierzchnia biologicznie czynna w przedziale 1388 - 1852 m<sup>2</sup>, co nie wpłynie na zmniejszenie minimalnego wskaźnika 30% dla całej jednostki MUw1

TYP BUDYNKU	WYLICZENIE OBECNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY W ANALIZOWANEJ JEDNOSTCE					
	1 kond.	2 kond.	3 kond.	4 kond.	5 kond.	
POWIERZCHNIA	180,6	696	329,9	209	435	
	1694,6	318,5	99,4	235,3	252,8	
	1424,4	159	670,2	273,5	946,5	
	1826,5	23,7	403,2	307,2	309,5	
	1540,3	49,6	229,4	357,6	278,6	
	128,6	46	304	311,4		
	43,6	501,4	172,5	1280,9		
	324,7	99,4	99,2	485,2		
	40	37,1	114,5	441,6		
	50,1	14,9	139,4	366,5		
	1539,2	47,1	82	298,9		
	53,9	105,9	220,9	104,5		
	274,1	45,8	184,3	375,1		
	168,6	103,5	69	455,1		
	61	91,5	91,5	220,4		
	180,8	247	154,7			
	36,1					
	28					
	252,8					
	86,6					
	91,2					
	62,3					
	35,7					
	23					
	16					
	16					
	12					
	18,5					
	18,5					
	18,5					
	18,5					
	19,3					
	19,3					
	24,9					
	24,9					
	14,7					
	14,7					
	14,7					
	15,5					
P. CAŁK.	<b>19045,8</b>	<b>5172,8</b>	<b>10092,3</b>	<b>22888,8</b>	<b>11112 m<sup>2</sup></b>	<b>59726,4</b>
pow. Jednostki analizowanej	91616					
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	<b>0,651921</b>					

**SCHEMAT RODZAJÓW WYSOKOŚCI ZABUDOWY  
W ANALIZOWANEJ JEDNOSTCE STUDIUM**

-  granica jednostki studium
-  budynek 1 kondygnacyjny
-  budynek 2 kondygnacyjny
-  budynek 3 kondygnacyjny
-  budynek 4 kondygnacyjny
-  budynek 5 kondygnacyjny



Tabl. III-2 Rekomendowane wskaźniki miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem p. 2.2.1.

Rodzaj użytkowania (źródło ruchu)	jednostka odniesienia	liczba miejsc		maksymalna liczba miejsc w strefie limitowanego parkowania	uwagi
		minimalna	maksymalna		
<b>ZABUDOWA MIESZKANIOWA</b>					
Wielorodzinną, w tym apartamentowe					
mieszkania 1 - 2 izbowe	1 mieszkanie	1,0	1,25	1,0	z tego 20% - miejsca ogólnodostępne
mieszkania 3 lub więcej izbowe	1 mieszkanie	1,0	2,5	1,25	
nowe budownictwo komunalne	1 mieszkanie	0,25	1,25	0,5	
<b>HANDEL</b>					
Sklepy o powierzchni do 400 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. całk.	2,0*	4,0	2,0	* w strefie limitowanego parkowania - nie określa się
<b>RESTAURACJE, BARY, KLUBY</b>					
10 miejsc konsumpcyjnych	10 miejsc konsumpcyjnych	2,0*	5,0	2,5	* w strefie limitowanego parkowania - nie określa się
<b>USŁUGI SPOŁECZNE</b>					
Ośrodki zdrowia	100 m <sup>2</sup> pow. całk.	4,0*	6,0	4,0	* w strefie limitowanego parkowania - nie określa się
Szpitalne, prywatne kliniki	1 łóżko	0,25*	0,5	0,15	
Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	1 gabinet	4,0*	5,0	2,0	

2.2.1 W obrębie "strefy limitowanego parkowania" określa się maksymalną rekomendowaną liczbę miejsc parkingowych dla "wybranych terenów inwestycyjnych w centrum", zgodnie z oznaczeniami na rysunku pn. "Maksymalna rekomendowana liczba miejsc parkingowych dla wybranych terenów inwestycyjnych w centrum miasta". Dla inwestycji lokalizowanych w tych terenach nie stosuje się wskaźników zawartych w Tabeli III-2, a sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla wybranych terenów inwestycyjnych w rejonie komunikacyjnym nie powinna przekroczyć wielkości ustalonych na wyżej wymienionym rysunku.

**TEREN INWESTYCJI ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE LIMITOWANEGO PARKOWANIA JEDNAK NIE ZOSTAŁ UWZGLĘDNIONY W "WYBRANYCH TERENACH INWESTYCYJNYCH W CENTRUM" CO OZNACZA, ŻE NIE DOTYCZY GO MAKSYMALNA LICZBA MIEJSC W WYDZIELONYCH JEDNOSTKACH TERENÓW INWESTYCYJNYCH.**

**W PARTERZE BUDYNKU ZLOKALIZOWANO LOKALE USŁUGOWE O POWIERZCHNI POJEDYNCZEGO LOKALU DO 400m<sup>2</sup>. PRZEWIJDUJE SIĘ NIEUCIĄŻLIWĄ DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ TYPU DROBNY HANDEL, KAWIARNIE, RESTAURACJE, PRAKTYKI LEKARSKIE ITP. ZGODNIE ZE STUDIUM DLA TAKIEGO RODZAJU DZIAŁALNOŚCI W STREFIE LIMITOWANEGO PARKOWANIA NIE OKREŚLA SIĘ MINIMALNEJ ILOŚCI MIEJSC PARKINGOWYCH**

autorzy koncepcji:

architekt Radosław Kuberski



jednostka projektowa:

FORMA Kuberski sp. z o.o.  
ul. Szwana 10A/1  
40-833 Katowice  
www.kuberski.com.pl



schemat kondygnacji -1



schemat parteru



DLA PRZEDSTAWIONEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU, PRZYJĘTO LICZBĘ MIEJSC POSTOJOWYCH DLA 185 MIESZKAŃ, ODPOWIEDNIO:

**zaprojektowano:**

LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH PODZIEMNYCH- 105

LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻU W PARTERZE - 80

ŁĄCZNA SUMA MIEJSC POSTOJOWYCH - 185

**WYLICZENIE NIEZBĘDNEJ ILOŚCI MIEJSC POSTOJOWYCH DLA WNIOSKOWANEJ INWESTYCJI:**

LICZBĘ MIESZKAŃ: 165 - 205

LICZBĘ MIEJSC POSTOJOWYCH NA CELE MIESZKANIOWE: 165 - 205

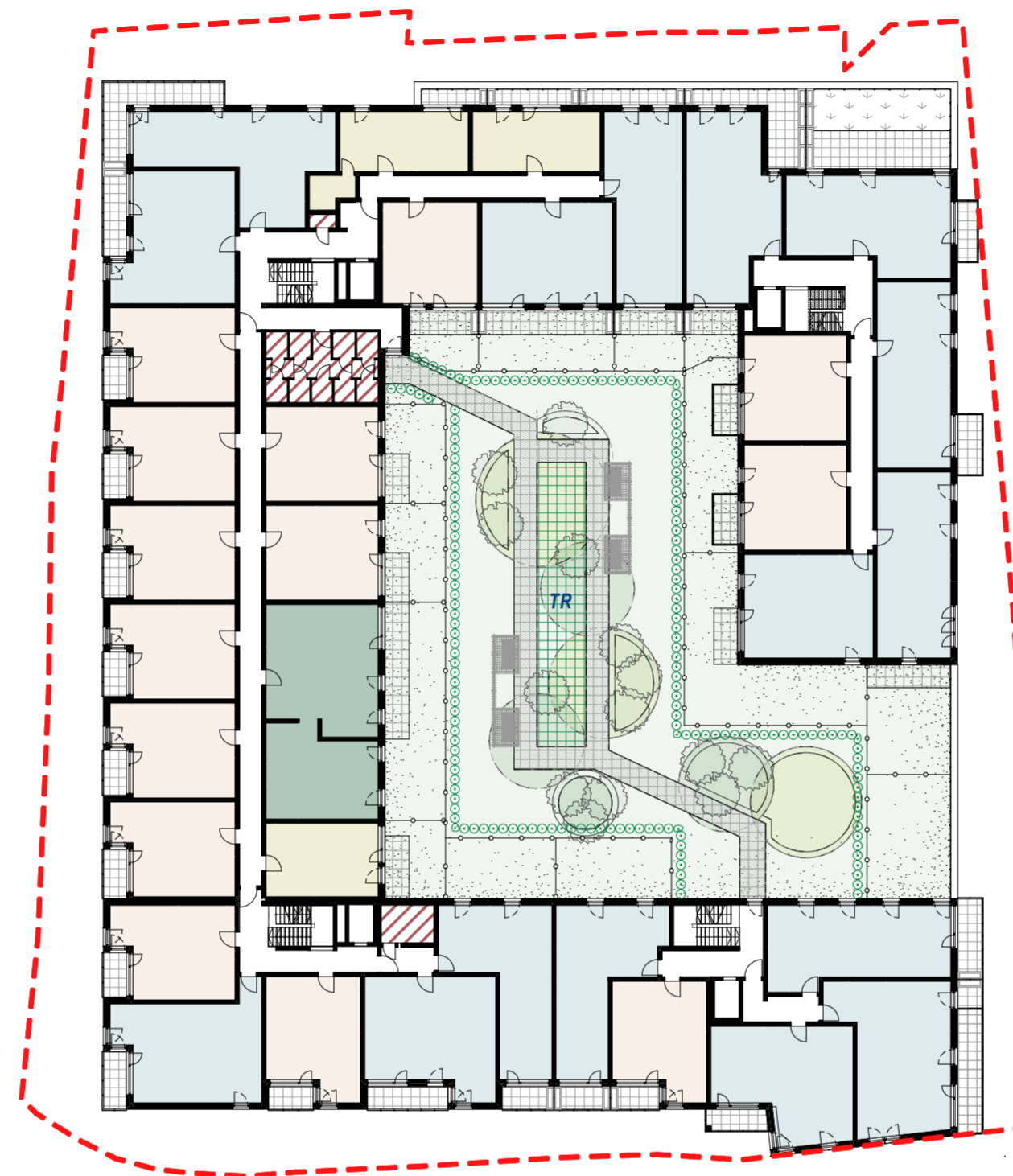
- MIEJSCA POSTOJOWE  
min. 2,5x5m
- MIEJSCA POSTOJOWE ZALĘŻNE  
min. 2,5x5m
- MIEJSCA POSTOJOWE OGÓLNODESTĘPNE  
min. 2,5x5m

\*Alternatywnie dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w przyległych pasach drogowych. Dodatkowe miejsca postojowe nie stanowią przedmiotu wniosku oraz nie podlegają bilansowaniu w zakresie przedmiotowej inwestycji.



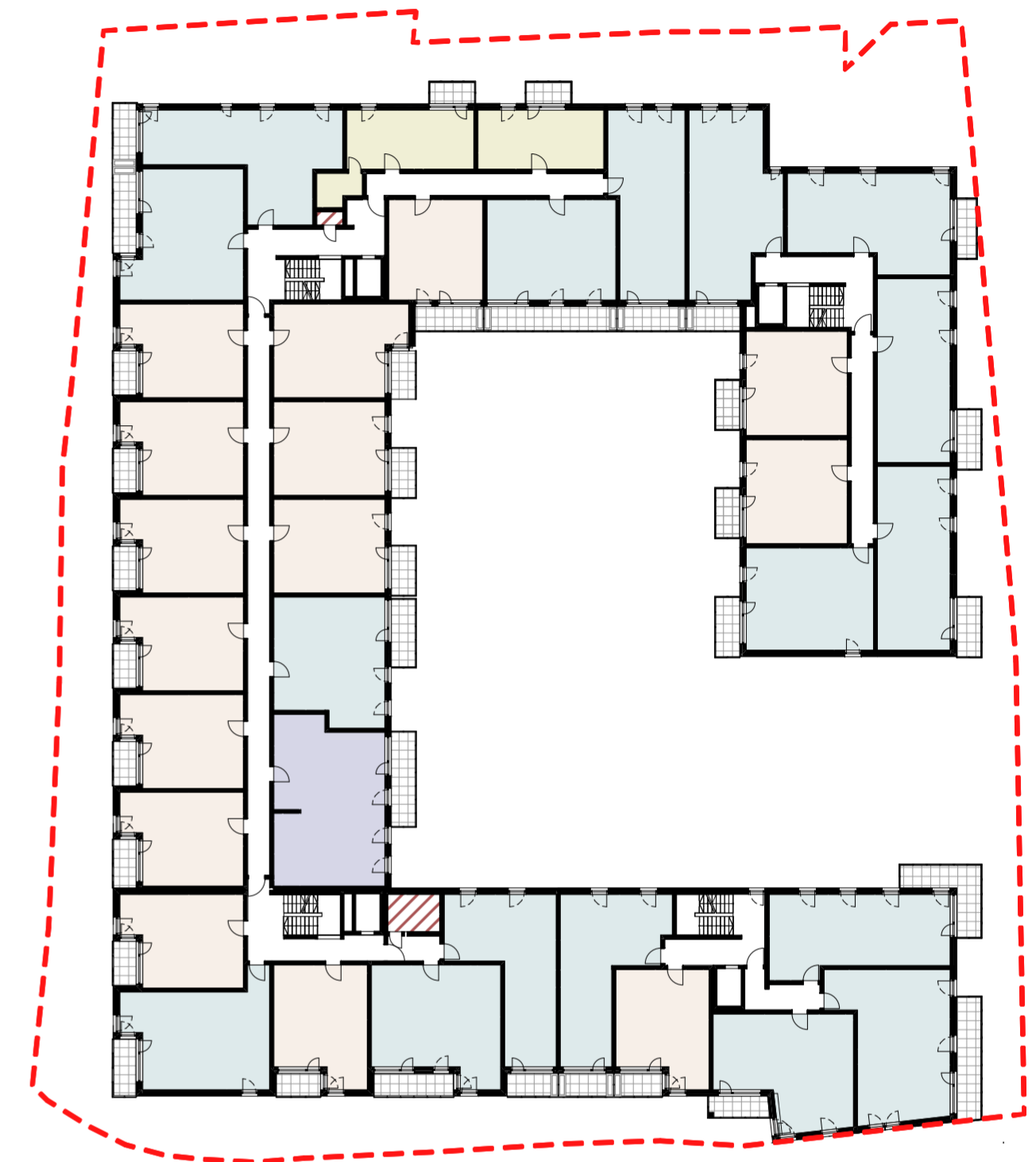
**PARTER SKALA 1:400**

LEGENDA	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	9
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	-
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	-
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	-
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	-
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	-
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>0</b>
KOMUNIKACJA	
POMIESZCZENIA POMOCNICZE/ DOSTĘPNE DLA MIESZKAŃCÓW	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE	



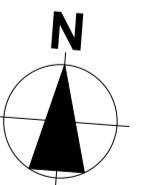
**PIĘTRO +1 SKALA 1:400**

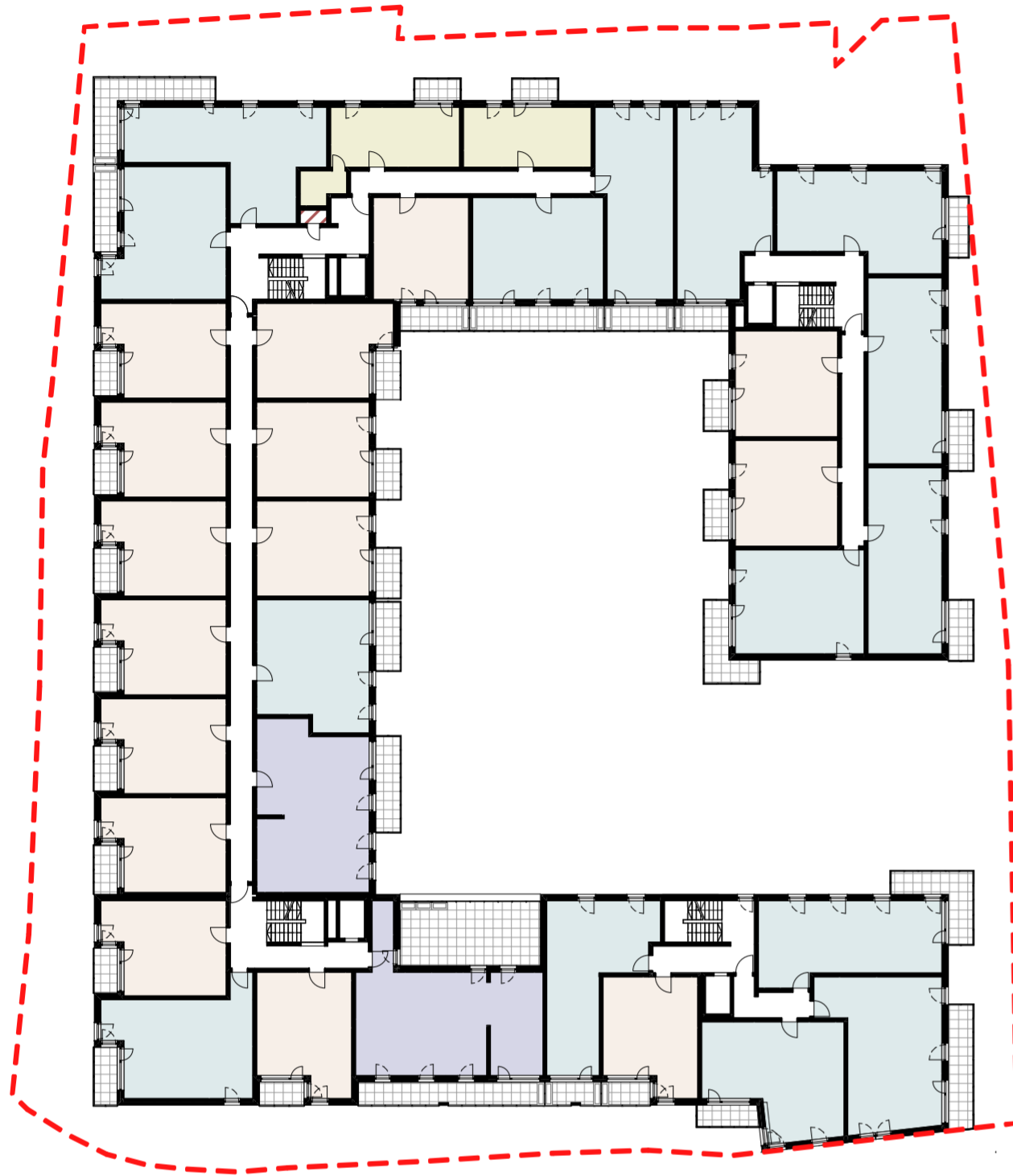
LEGENDA	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	0
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	3
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	14
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	16
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	0
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	1
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>34</b>
KOMUNIKACJA	
POMIESZCZENIA POMOCNICZE/ DOSTĘPNE DLA MIESZKAŃCÓW	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE	



**PIĘTRO +2 i +3 SKALA 1:400**

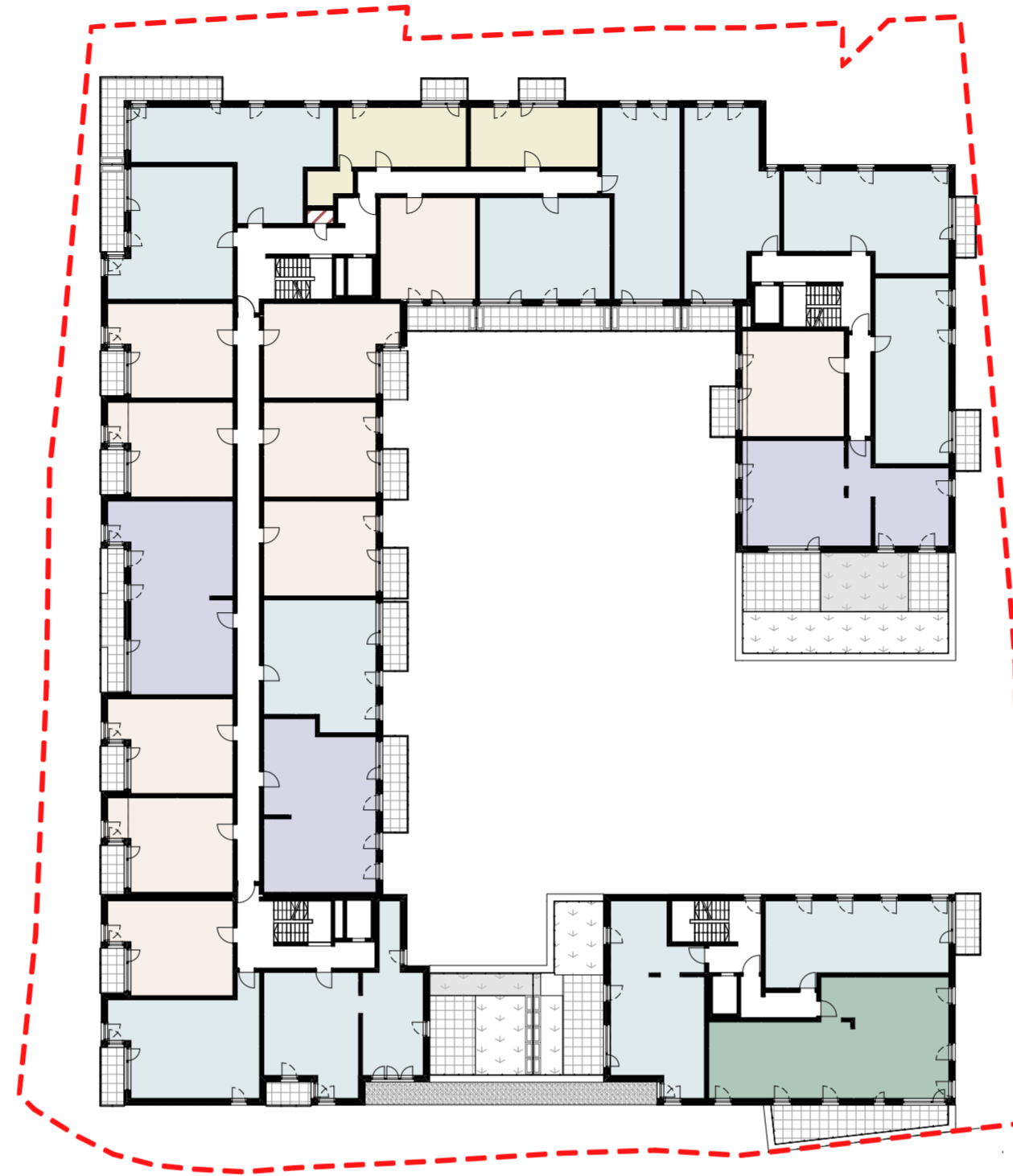
LEGENDA	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	0
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	2
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	15
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	17
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	1
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	0
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>35</b>
KOMUNIKACJA	
POMIESZCZENIA POMOCNICZE/ DOSTĘPNE DLA MIESZKAŃCÓW	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE	





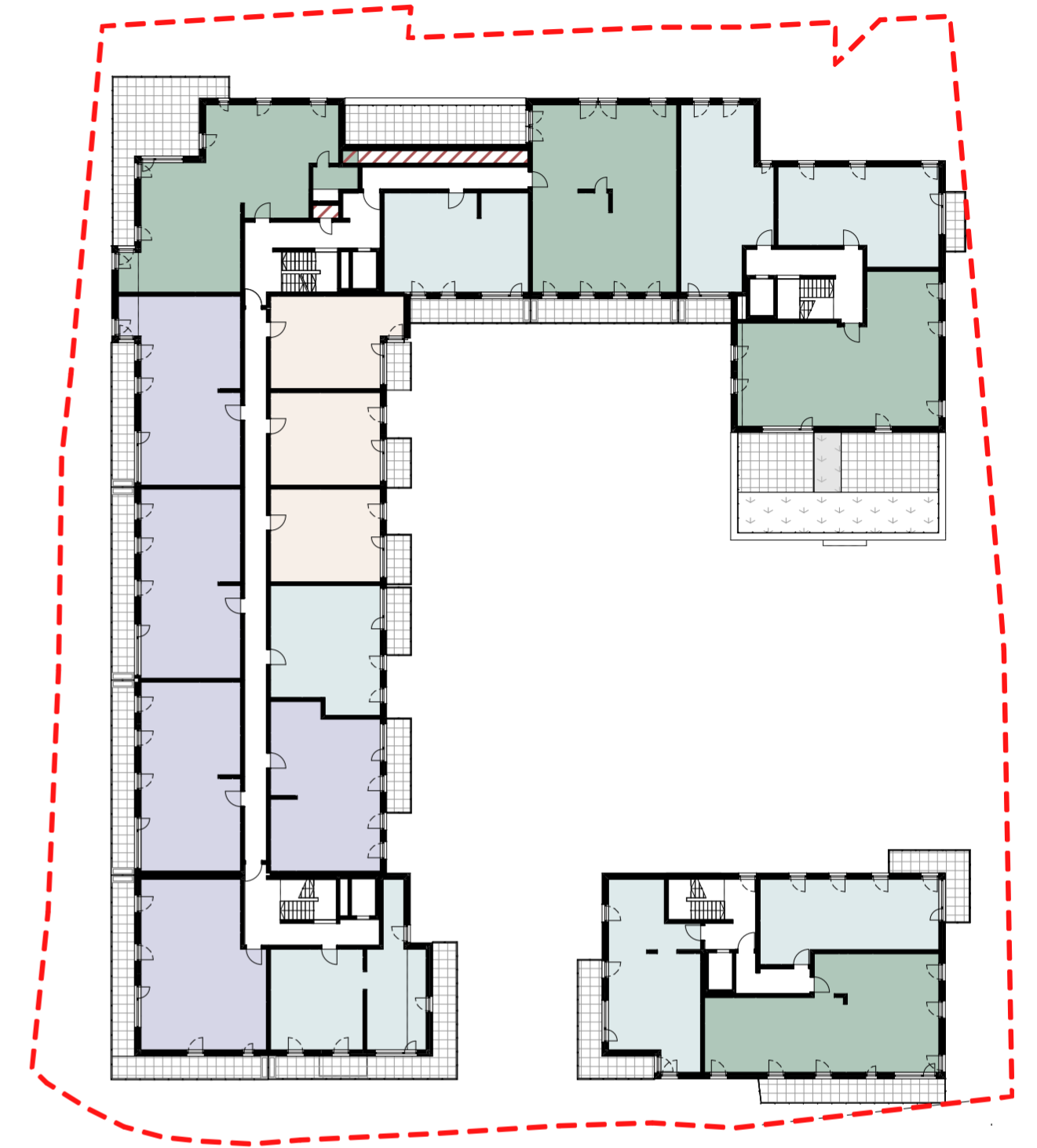
PIĘTRO +4 SKALA 1:400

LEGENDA	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	0
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	2
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	15
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	15
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	2
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	0
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>34</b>
KOMUNIKACJA	
POMIESZCZENIA POMOCNICZE/ DOSTĘPNE DLA MIESZKAŃCÓW	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE	



PIĘTRO +5 SKALA 1:400

LEGENDA	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	0
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	2
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	10
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	12
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	3
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	1
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>28</b>
KOMUNIKACJA	
POMIESZCZENIA POMOCNICZE/ DOSTĘPNE DLA MIESZKAŃCÓW	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE	



PIĘTRO +6 SKALA 1:400

LEGENDA	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	0
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	0
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	3
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	7
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	5
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	4
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>19</b>
KOMUNIKACJA	
POMIESZCZENIA POMOCNICZE/ DOSTĘPNE DLA MIESZKAŃCÓW	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE	

podsumowanie całej inwestycji	ILOŚĆ
LOKALE USŁUGOWE	9
MIESZKANIE 1 - POKOJOWE	11
MIESZKANIE 2 - POKOJOWE	72
MIESZKANIE 3 - POKOJOWE	84
MIESZKANIE 4 - POKOJOWE	12
MIESZKANIE 5 - POKOJOWE	6
<b>ŁĄCZNIE LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>185</b>

