

## SPIS TREŚCI

- Lokalizacja inwestycji
- Stan istniejący
- Standardy urbanistyczne
- Analiza ze studium
- Analiza z MPZP
- Koncepcja zgodna z planem
- Koncepcja mieszkaniowa [ PZT ]
- Koncepcja mieszkaniowa [ opis ]
- Koncepcja mieszkaniowa [ wizualizacje ]
- Koncepcja mieszkaniowa [ rzuty ]



LOKALIZACJA

ZESPÓŁ SZKOLNO-PRZEDSZKOLNY  
NR 10 W KATOWICACH

MIEJSKI DOM KULTURY  
"POŁUDNIE"

PAWILON  
HANDLOWO-USŁUGOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWA  
WIELORODZINNA

OGRÓDKI DZIAŁKOWE

ZAKŁAD PRODUKCJI  
OPAKWAŃ Z PAPIERU

PRZEDMIOTOWY TEREN  
OBJĘTY WNIOSEM



ZABUDOWA MIESZKANIOWA  
WIELORODZINNA

TECHNIKUM NR 15  
IM. TOMASZA KLENCZARA

OŚRODEK REHABILITACJI,  
GABINETY LEKARSKIE "REHABILIS"

PRZYSTANEK  
AUTOBUSOWY

TERENY NIECZYNNEJ  
KOPALNI MURCKI

OGÓLNODOSTĘPNY PLAC  
ZABAW NA DZIAŁCE MIEJSKIEJ

MIEJSKI OŚRODEK SPORTOWY  
PRZY UL. BOYSA ŻELEŃSKIEGO

HOTEL "REHABILIS"

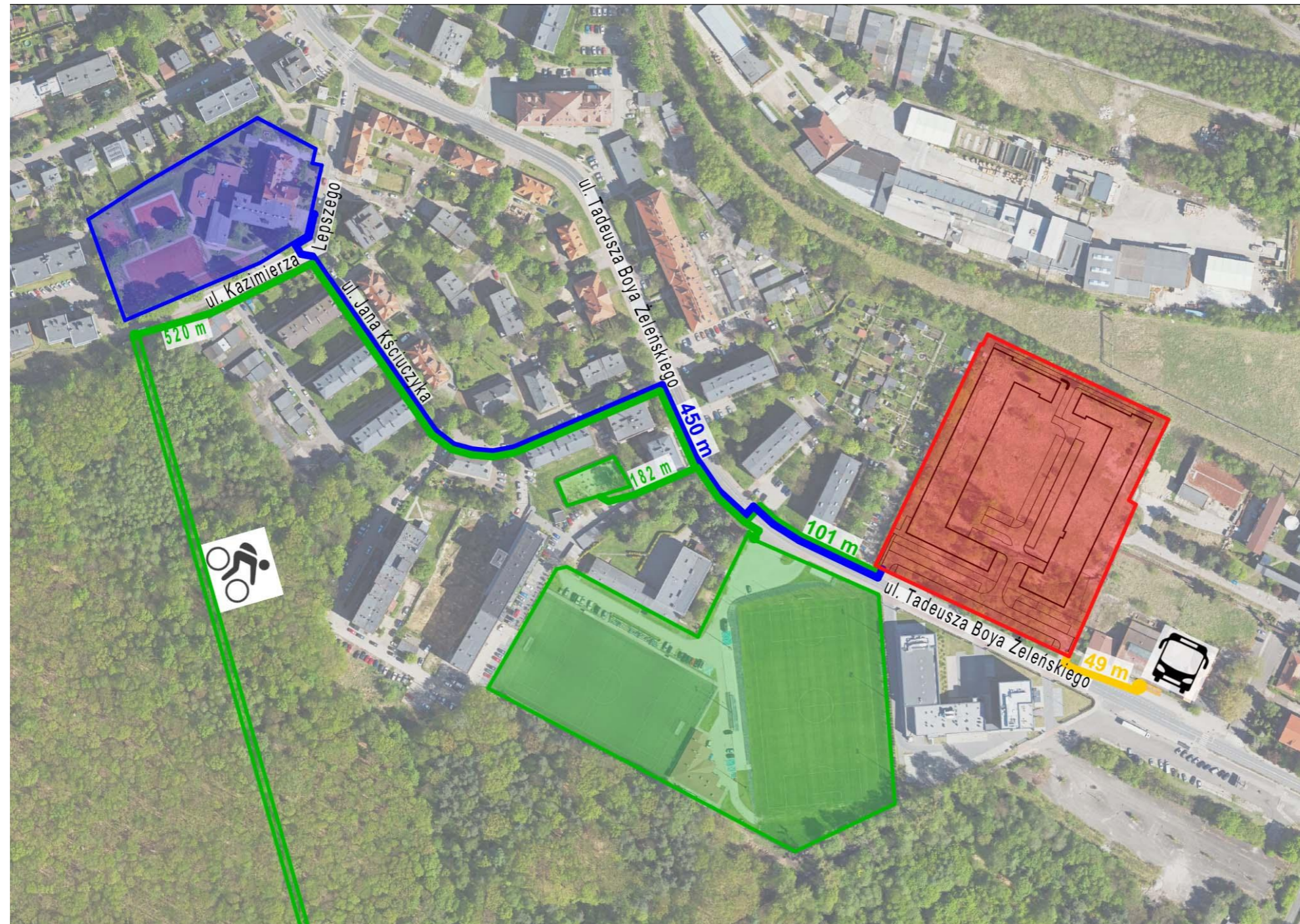
DZIAŁKA ZAREZERWOWANA  
POD BUDOWĘ MIEJSKIEGO BASENU

STAN ISTNIEJĄCY






Standardy urbanistyczne



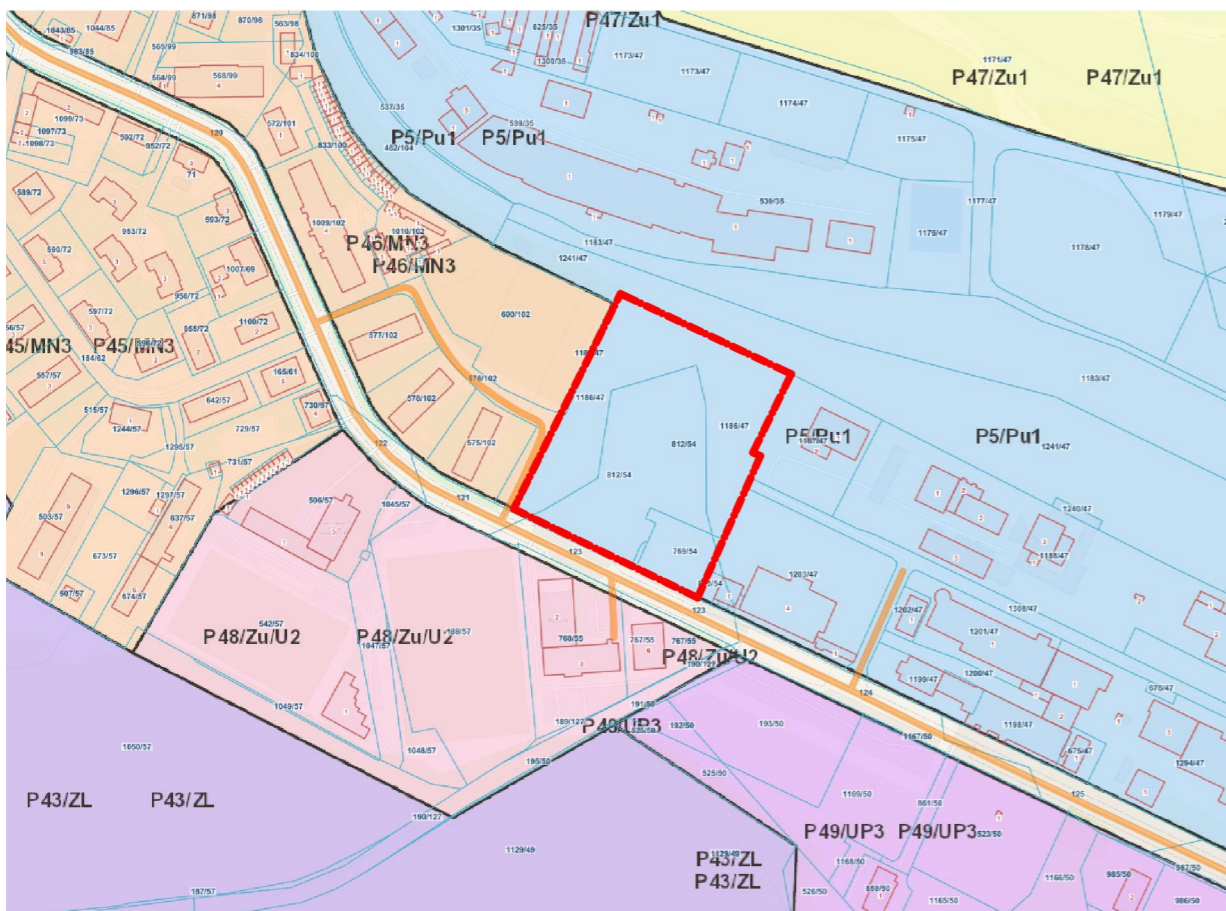
Legenda:

-  obszar opracowania
-  szkoła podstawowa
-  tereny sportu i rekreacji
-  przystanek autobusowy



- odległość do przystanku Kostuchna Kopalnia Murcki, przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego - **ok. 49 m**
- odległość do Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 10 w Katowicach przy ul. Kazimierza Lepszego 2 - **450 m**  
W skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego wchodzi: Szkoła Podstawowa Nr 29, Miejskie Przedszkole Nr 41.
- odległość od Miejskiego Ośrodka Sportowego (MOSIR KATOWICE) przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 96C (powierzchnia terenu ok. 22000m<sup>2</sup>) - **101 m**
- odległość od ogólnodostępnego placu zabaw na działce miejskiej przy ul. Jana Kściuczka (powierzchnia terenu ok. 558 m<sup>2</sup>) - **182 m**
- odległość od trasy rowerowej nr 1 (czerwonej) przebiegającej leśnym duktem - **520 m**

Fragment obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice

Analiza ze studium



Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenach oznaczonych symbolem Pu1 (tj. **obszary zabudowy produkcyjnej, infrastruktury technicznej i komunalnej**) - na których projektuje się zabudowę mieszkaniową wraz z garażem podziemnym, dojściami, dojazdami do budynków, miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

-  Obszar opracowania
-  Pu1 - tereny zabudowy produkcyjnej, infrastruktury technicznej i komunalnej

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
		mini-malna	maksymalna		
1	2	3	4	5	6
<b>ZABUDOWA MIESZKANIOWA</b>					
<b>Wielorodzinną , w tym apartamentowe</b>					
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	

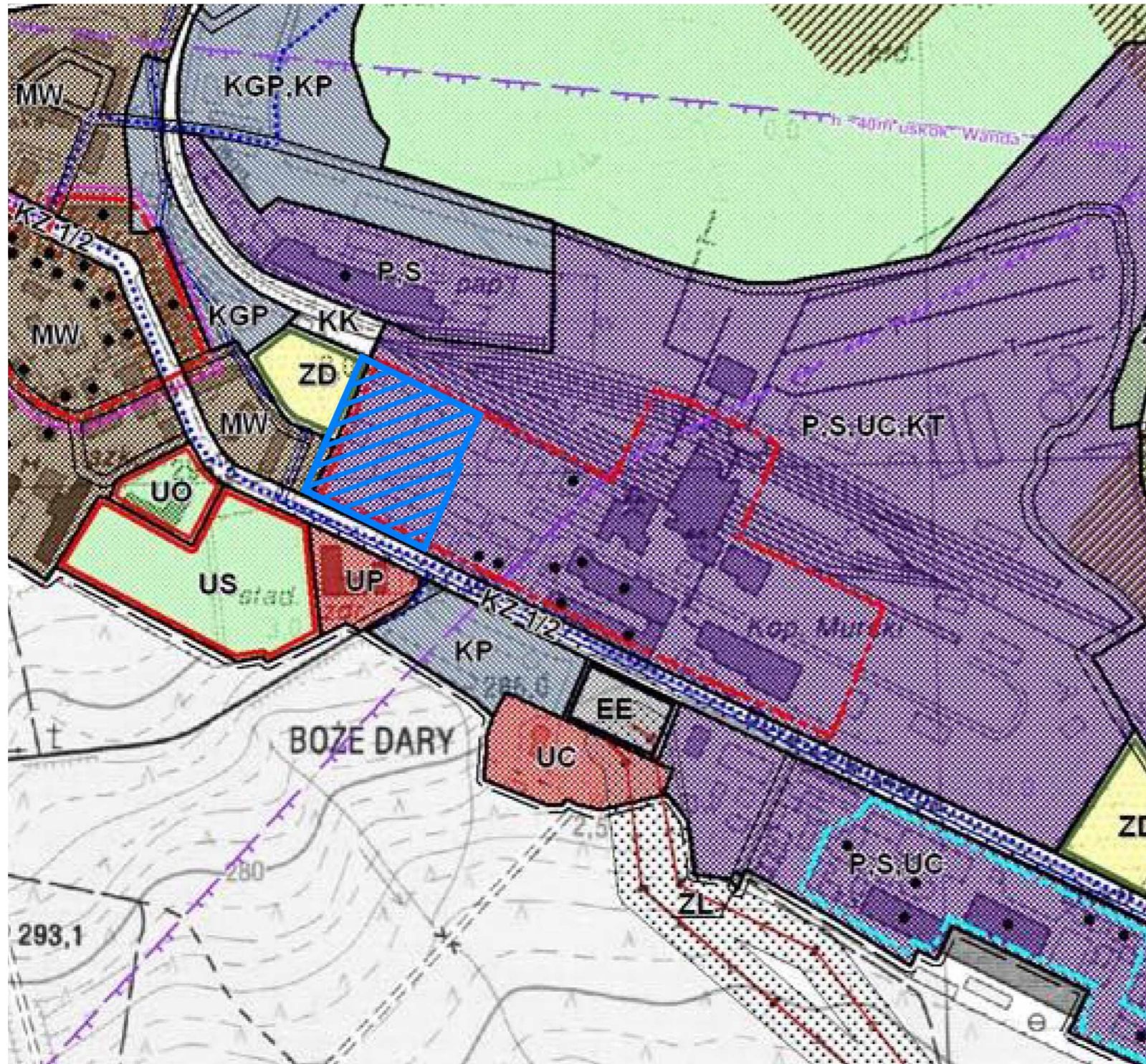
2.3. W obszarach dobrej dostępności komunikacji publicznej położonych poza strefą limitowanego parkowania (korytarze komunikacji zbiorowej określone izochroną 300m od przystanków autobusowych lub tramwajowych) i odpowiednio wysoką częstotliwością kursów (min. co 15 min autobus lub tramwaj), zaleca się ograniczanie dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych, o 25-50% w stosunku do wielkości wynikających ze wskaźników maksymalnych; obszary dogodnej dostępności komunikacji publicznej w stanie istniejącym wskazane są na rysunku pn. "Obszary polityki parkingowej".

Obszar objęty opracowaniem był w przeszłości wykorzystywany jako tereny produkcyjne (Kopalnia Węgla Kamiennego "Boże Dary" w Katowicach wraz zakładem przetwórstwa węgla), w związku z czym przedmiotowy wniosek nie uwzględnia analizy niesprzeczności proponowanych rozwiązań ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice (podstawa prawna - art. 5, pkt. 4 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

TEREN INWESTYCJI ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE DOBREJ DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ DLATEGO PRZYJMUJE SIĘ WSKAŹNIK MIEJSC POSTOJOWYCH 1,25

Fragment obowiązującego MPZP









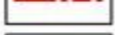




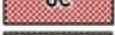




Analiza z MPZP



Zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/737/05 Rady Miasta Katowice z dnia 31 stycznia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice, wskazany obszar opracowania leży na terenie oznaczonym symbolami **P, S, UC, KT** oraz **KK, ZD, MW**. Znajduje się również w strefie ochrony konserwatorskiej A.

 Obszar opracowania

USTALENIA OGÓLNE

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
-  GRANICE DZIELNIC WG PODZIAŁU NA JEDNOSTKI POMOCCNICE RAD WSPÓLNOT SAMORZĄDOWYCH
-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
-  GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH RODZAJACH ZAGOSPODAROWANIA
-  - OBOWIĄZUJĄCE
-  GRANICE STREF KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
-  USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
-  **P** TERENY DZIAŁALNOŚCI WYTWÓRCZEJ I USŁUGOWEJ
-  **S** TERENY SKŁADOWANIA I MAGAZYNOWANIA
-  **KT** TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH I USŁUG
-  **UC** TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
-  **MW** - WIELORODZINNEJ
-  **KK** TERENY KOLEJOWE
-  **ZD** TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. 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.



**Alternatywna koncepcja realizacji inwestycji zgodnie z funkcją przewidzianą w MPZP**

Wskazany obszar opracowania leży na terenie oznaczonym symbolem **P, S, UC, KT** co wskazuje odpowiednio na:

**P** – tereny działalności wytwórczej i usługowej

**S** – tereny składowania i magazynowania

**UC** – tereny usług komercyjnych

**KT** – tereny urządzeń komunikacyjnych i usług.

Fragment terenu od strony zachodniej położony jest na terenie o następującym przeznaczeniu:

**KK** - tereny kolejowe;

**ZD** - tereny ogródków działkowych;

**MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej.

Wizualizacja przedstawia widok z lotu ptaka na projektowaną halę logistyczną o prostokątnym rzucie i wysokości około 12 m. Rampy rozładunkowe zlokalizowano od strony zjazdów, tj. ulicy T. Boya-Żeleńskiego.



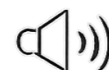
**WADY REALIZACJI INWESTYCJI:**



utworzenie wewnętrznej przestrzeni niedostępnej dla mieszkańców sąsiednich budynków, teren ogrodzony



znaczne całodobowe obciążenie istniejącej drogi jednojezdniowej, dwukierunkowej (ul. T. Boya-Żeleńskiego) w związku z obsługą projektowanej inwestycji przez samochody ciężarowe oraz pojazdy dostawcze;



zwiększenie poziomu hałasu w otoczeniu inwestycji;



niewykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej i usługowej, w tym szkoły podstawowej, ośrodka sportowego, parku oraz lokalnych sklepów;

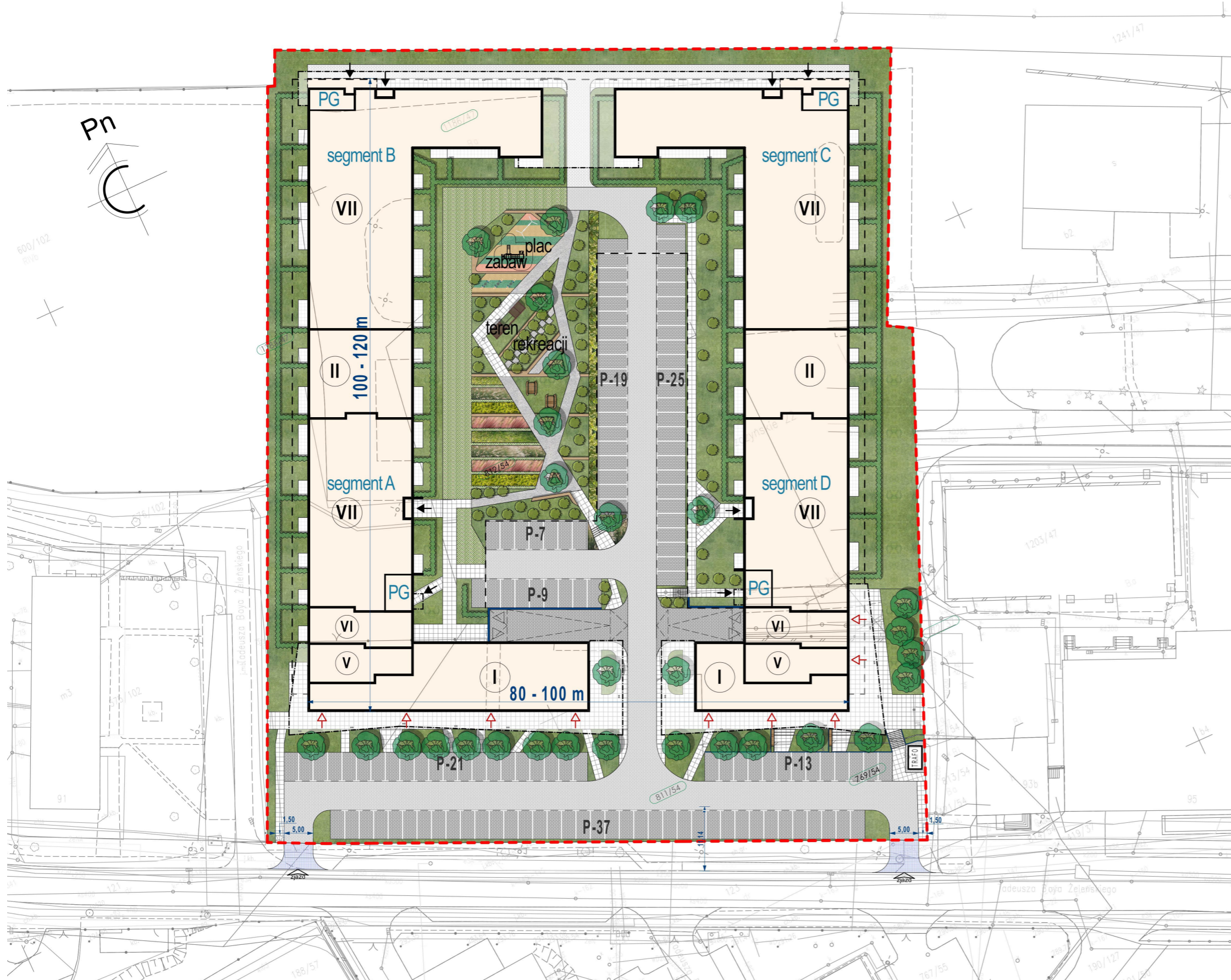


obniżenie atrakcyjności oraz potencjalny spadek wartości sąsiedniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, brak spełnienia potrzeb i oczekiwań mieszkańców.







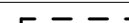





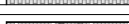




**KONCEPCJA MIESZKANIOWA**



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU



LEGENDA:

-  Granica terenu objętego wnioskiem
-  projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny - obrys parteru
-  projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny obrys nadwieszń kondygnacji powyżej parteru
-  projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny obrys cofnięć wyższych kondygnacji
-  projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny - ilość kondygnacji
-  projektowany budynek - obrys balkonu
-  projektowany budynek - obrys kondygnacji podziemnej
-  projektowany budynek - pomieszczenie do gromadzenia odpadów
-  projektowany budynek - wejście do części mieszkalnej
-  projektowany budynek - wejście lokalu usługowego
-  projektowany budynek - zjazd do garażu
-  projektowane jezdnie - kostka brukowa, betonowa
-  projektowane miejsca postojowe - kostka brukowa, betonowa
-  projektowane chodniki - komunikacja piesza - kostka brukowa, betonowa
-  projektowane tarasy - kostka brukowa, betonowa
-  powierzchnia biologicznie czynna - zielen urządzona - trawy
-  elementy małej architektury w postaci siedzisk, donic, perg



Osiedle zlokalizowane w dzielnicy Kostuchna w Katowicach obejmuje nowoczesny budynek mieszkalny wielorodzinny z uzupełniającą funkcją usługowo-handlową w parterze. W ramach inwestycji zaprojektowano podziemny garaż zapewniający miejsca postojowe dla mieszkańców, a także rozwiązania porządkujące ruch kołowy i pieszy na terenie osiedla.

Układ urbanistyczny przewiduje otwarty wewnętrzny dziedziniec o charakterze półprywatnym, w którym zlokalizowano zróżnicowaną strefę rekreacyjną oraz plac zabaw. Teren uzupełniono o zieleni urządzoną, w tym nasadzenia drzew i krzewów, poprawiające mikroklimat i jakość przestrzeni wspólnych oraz zwiększające komfort codziennego użytkowania.

Lokalizacja inwestycji zapewnia dostęp do infrastruktury transportowej — zarówno w zakresie komunikacji indywidualnej, jak i publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przystanek kolejowy, umożliwiający sprawne połączenie z centrum Katowic oraz innymi częściami aglomeracji śląskiej, a także dostęp do podstawowych usług i infrastruktury miejskiej.



### Możliwe korzyści wynikające z realizacji inwestycji

- Wewnętrzna przestrzeń osiedla będzie **dostępna i otwarta dla każdego**, co zapewni bezpieczne miejsce do spacerów, wypoczynku oraz zabaw dla dzieci.
- Czytelna organizacja przestrzeni wspólnych – półprywatny otwarty dziedziniec **z funkcjami rekreacyjnymi i placem zabaw**, oddzielony od ruchu kołowego.
- Zastosowane rozwiązania, takiej jak starannie wytyczone chodniki, oświetlenie, wygodne ławki, bezpieczny plac zabaw i rekreacji oraz stojaki rowerowe uwzględnią **potrzeby lokalnej społeczności**, w tym przede wszystkim osób starszych, z niepełnosprawnością oraz dzieci.
- Projektowana zieleni będzie miała charakter zróżnicowanej i bujnej, naturalnej i ozdobnej. Jej różnorodność pod względem wysokości, sezonowości czy koloru wpłynie na atrakcyjność miejsca przez cały rok i stworzy atmosferę **parkowego zacisza**.
- Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nad garażem z zielenią urządzoną, **wspierającą retencję i mikroklimat**.
- Wprowadzona funkcja usługowa w parterze budynku od strony ul. Boya - Żeleńskiego w zasięgu pieszym, w tym m.in. apteka, piekarnia, fryzjer czy osiedlowy sklep, **ułatwi codzienne życie, oszczędzi czas podróży** i ograniczy konieczność dalszych dojazdów mieszkańcom oraz lokalnej społeczności. Funkcja ta będzie również działała ożywczo dla istniejących ciągów pieszych w całej dzielnicy.
- Poprawa dostępności transportowej dzięki komunikacji miejskiej i bliskości przystanku kolejowego, co skraca dojazdy i może **ograniczyć ruch indywidualny**.
- Skala zabudowy planowanych budynków zmniejsza się w kierunku ulicy Boya-Żeleńskiego, co pozwala na **łagodne wpisanie zabudowy** w istniejący kontekst dzielnicy. Wzdłuż ulicy powstanie szpaler drzew, a lokale usługowe z wejściami od strony ulicy będą zachęcać do spacerów i odpoczynku, tworząc tym samym przyjazną przestrzeń miejską.
- Uzupełnienie struktury mieszkaniowej dzielnicy poprzez zróżnicowane typy lokali, zwiększające **dostępność mieszkań** i ograniczające rozlewanie się zabudowy. Partery usługowe wspierają **samowystarczalność obszaru**.
- Planowana inwestycja wpisuje się w przyjęty przez miasto Katowice **kierunek rewitalizacji** terenów górniczych i przywrócenie ich do **żywej tkanki miasta** z poszanowaniem historii miejsca oraz dzielnicy.
- Wpływ ekonomiczny, w tym zwiększenie wpływów podatkowych i **rozwój lokalnej przedsiębiorczości**.







**Struktura mieszkań**

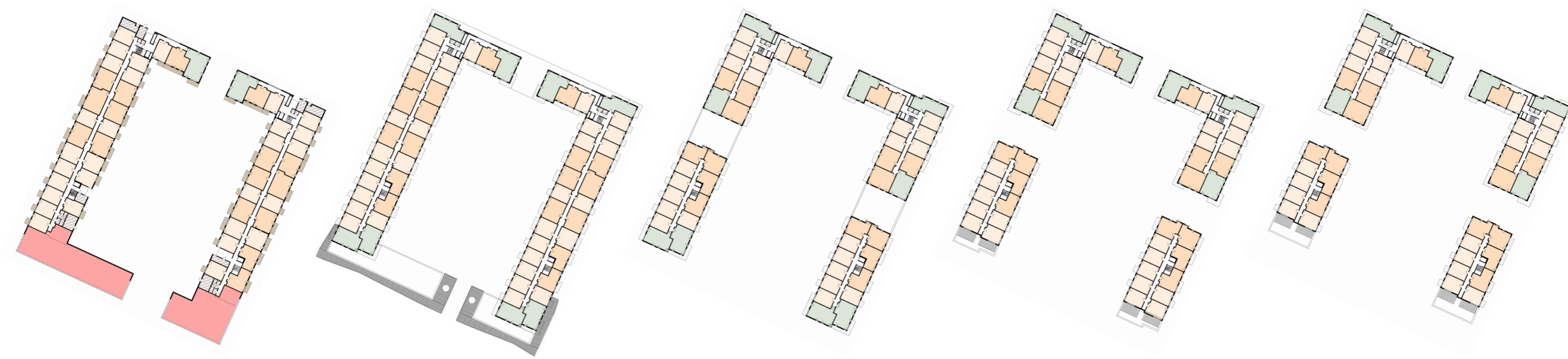
parter

piętro 1

piętro 2, 3, 4

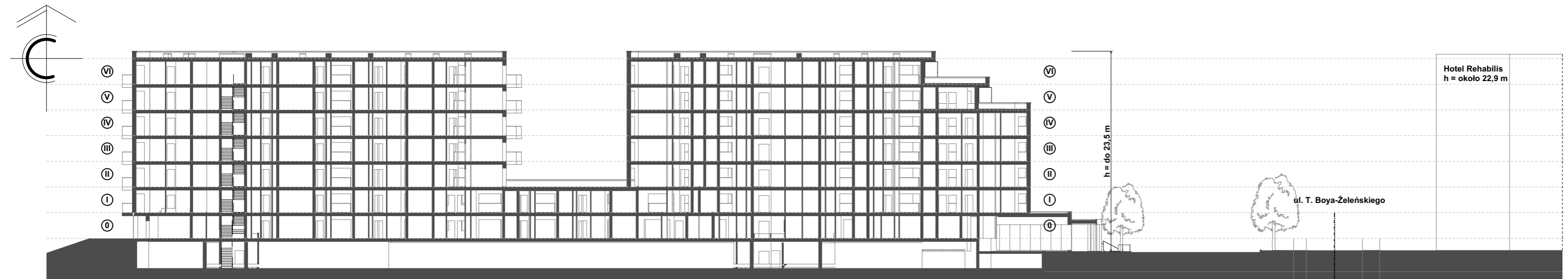
piętro 5

piętro 6



MIESZKANIE 2 - POKOJOWE
  MIESZKANIE 3 - POKOJOWE
  MIESZKANIE 4 - POKOJOWE
  LOKAL USŁUGOWY

Pn



Hotel Rehabilis  
h = około 22,9 m

ul. T. Boya-Żeleńskiego