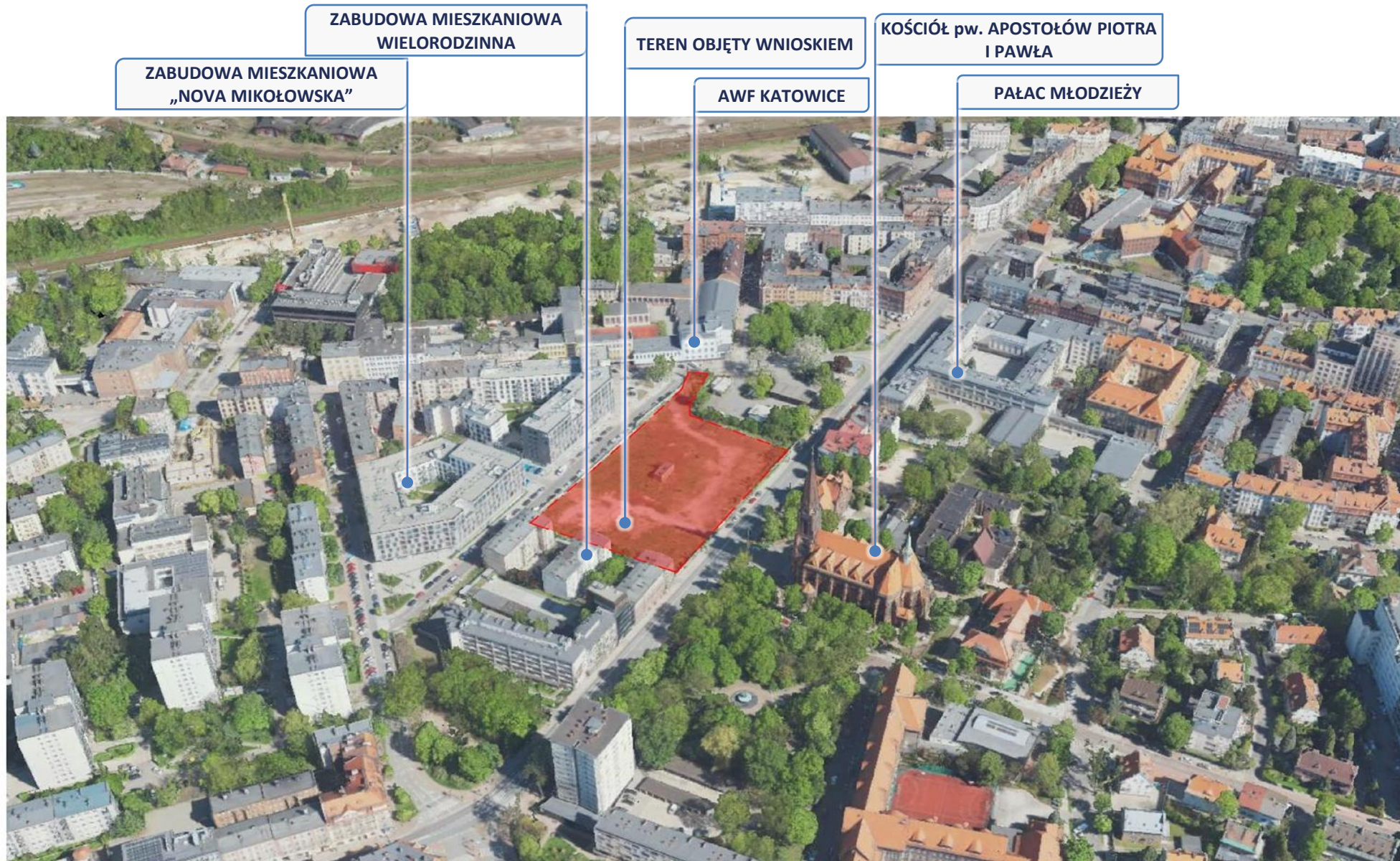


MIKOŁOWSKA OD NOWA

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mikołowskiej w Katowicach (Wniosek nr 3/2026)



LOKALIZACJA INWESTYCJI





Inwestycja mieszkaniowa z funkcją usługową i rekreacyjną



Narożnik północno-zachodni od strony ulicy wewnętrznej



Plac ogólnodostępny - narożnik południowo-wschodni



Otwarcie widokowe na kościół św. Apostołów Piotra i Pawła



Widok z poziomu placu publicznego w stronę drogi wewnętrznej ul. Strzeleckiej

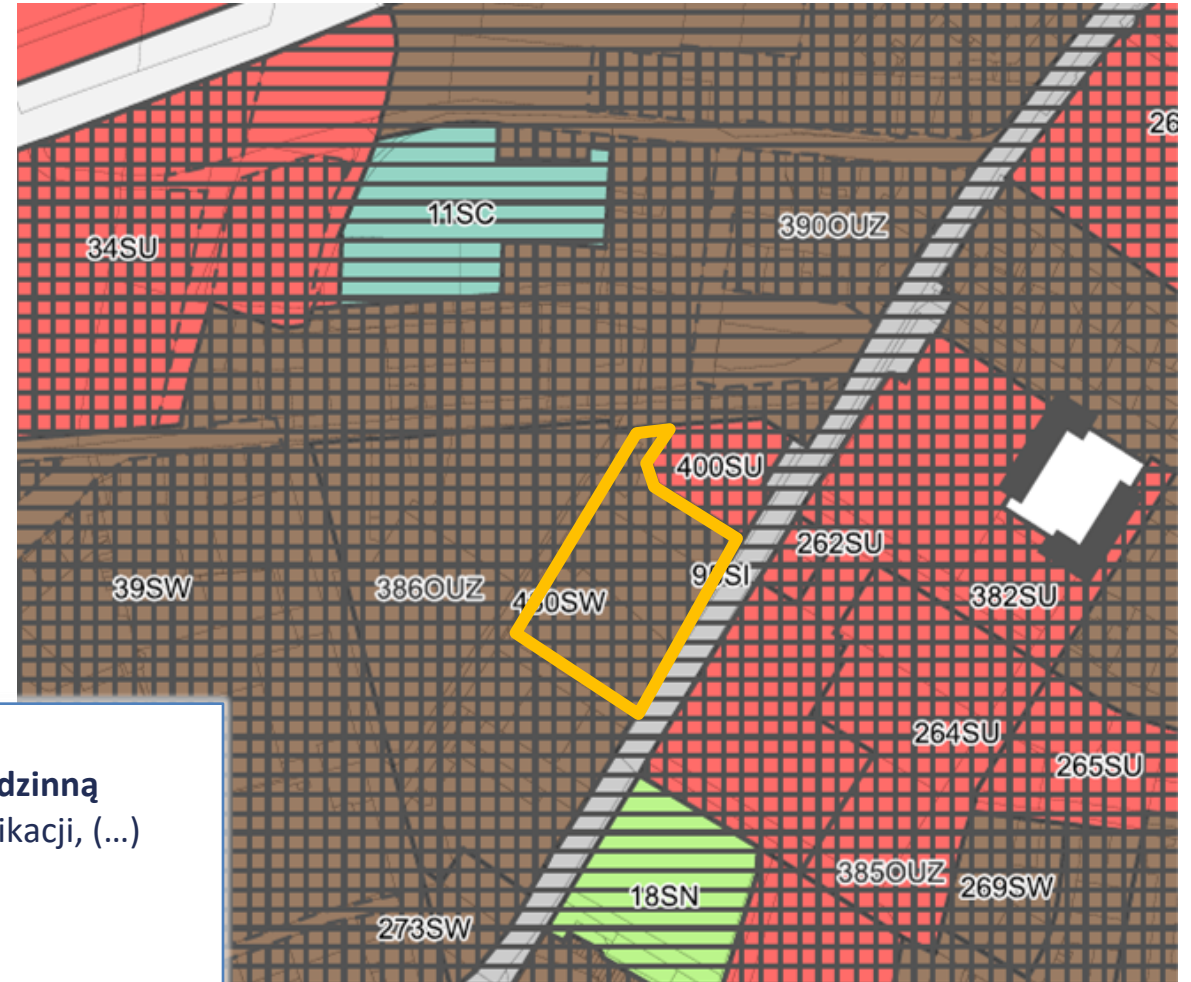
Projekt **Planu Ogólnego Miasta Katowice** przewiduje dla tego terenu **funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami** oraz dopuszcza zabudowę o wysokości **do 35 m**. To kierunek zgodny ze śródmiejskim charakterem obszaru i sposobem uzupełniania istniejącej struktury miasta.

Projekt JHM realizuje te założenia poprzez zabudowę mieszkaniowo-usługową, uporządkowanie niezagospodarowanej nieruchomości oraz włączenie jej w codzienne funkcjonowanie tej części Śródmieścia.

Oznaczenie terenu wg projektu Planu Ogólnego: **1POG-430SW**

Przeznaczenie: **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, (...)

- maks Nadziemna Intensywność Zabudowy 3,0
- maks Udział Powierzchni Zabudowy 80%
- maks Wysokość Zabudowy 35m
- min Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej 10%

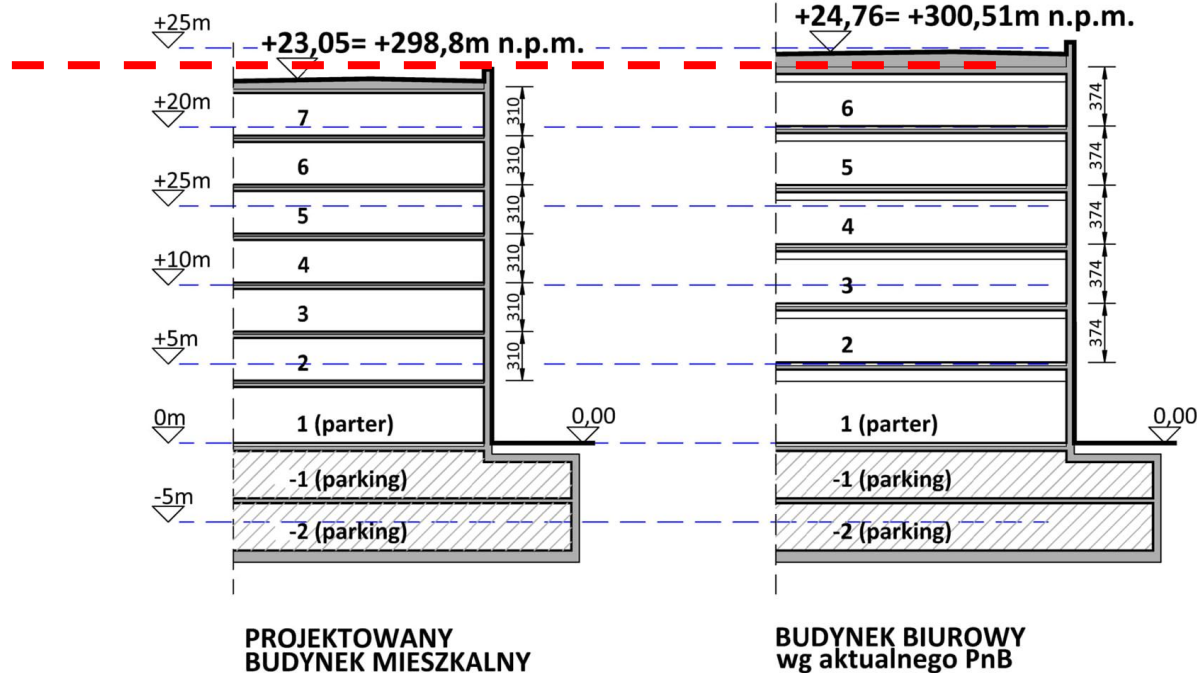


PROJEKT MIESZKANIOWY VS. WARIANT BIUROWY

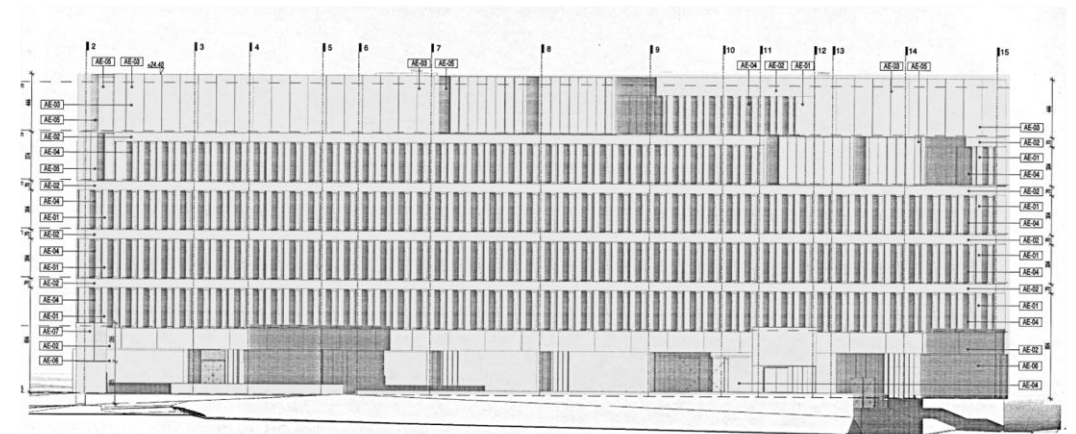
Dla terenu wydane jest pozwolenie na budowę biurowca. Projekt mieszkaniowy stanowi korzystniejszą alternatywę:

- **Wysokość:** Projekt JHM jest niższy o ponad 1,5 m od biurowca
- **Powierzchnia zabudowy części nadziemnej:** ok. 3 500 m² (zabudowa mieszkaniowa) wobec 4 267 m² (biurowiec)
- **Bryła:** Elewacja rozbita na trzy części względem jednolitej bryły biurowca.

niższy o ponad 1,5m



ELEWACJE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO

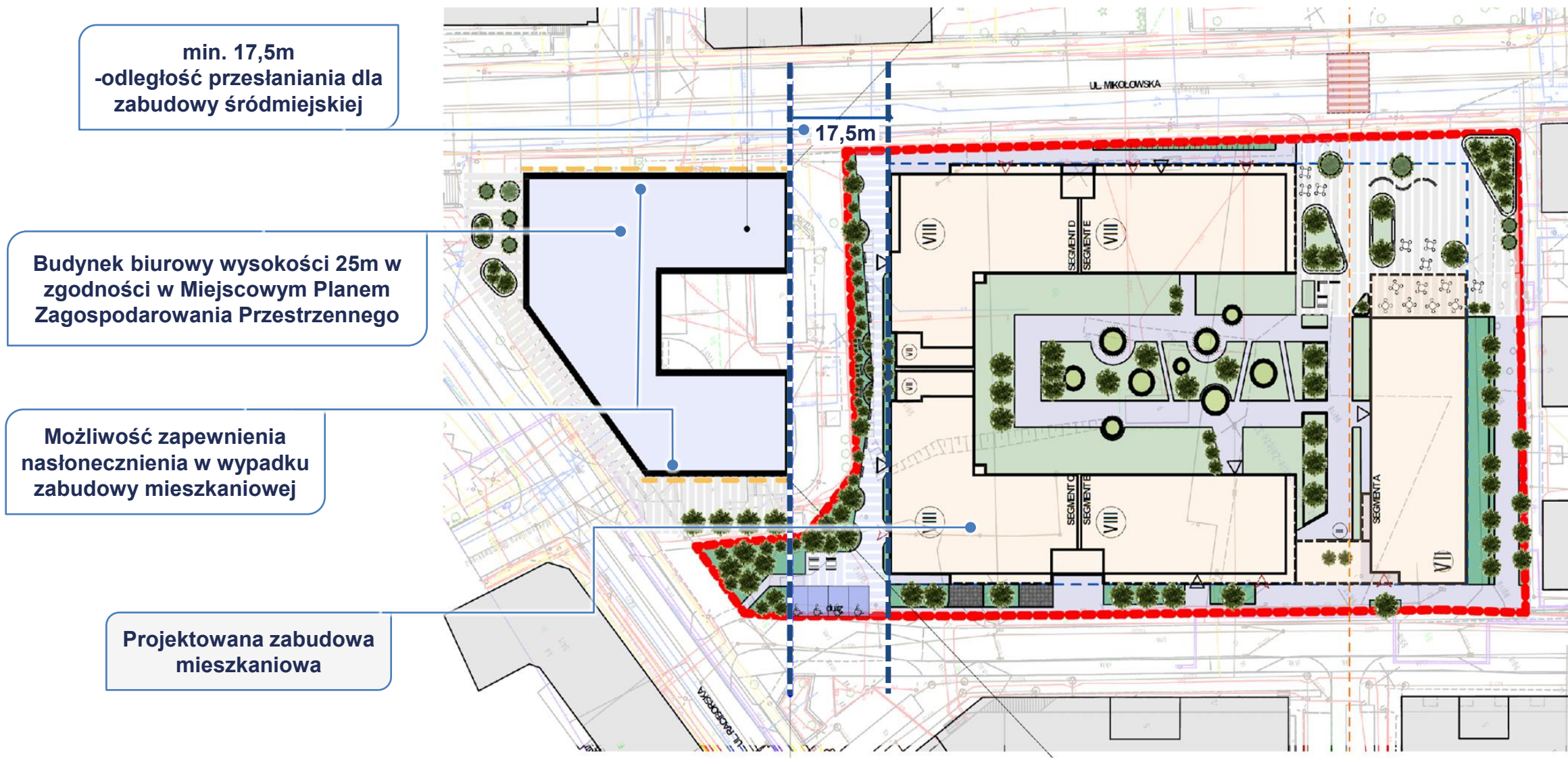


ELEWACJE BUDYNKU BIUROWEGO wg aktualnego PnB

- Wysokość projektowanych budynków odpowiada sąsiedniej zabudowie mieszkalnej „**Nova Mikołowska**”
- Bryła i elewacje budynku dostosowane do rozwiązań zastosowanych w budynkach sąsiadujących
- Utrzymanie kwartałowego rodzaju zabudowy
- Koncepcja JHM **umożliwia przyszłe uporządkowanie pozostałej części kwartału** - terenu stacji Shell
- Realizacja projektu to **uporządkowanie lokalnego układu dróg** – przekazanie fragmentu ul. Strzeleckiej Miastu



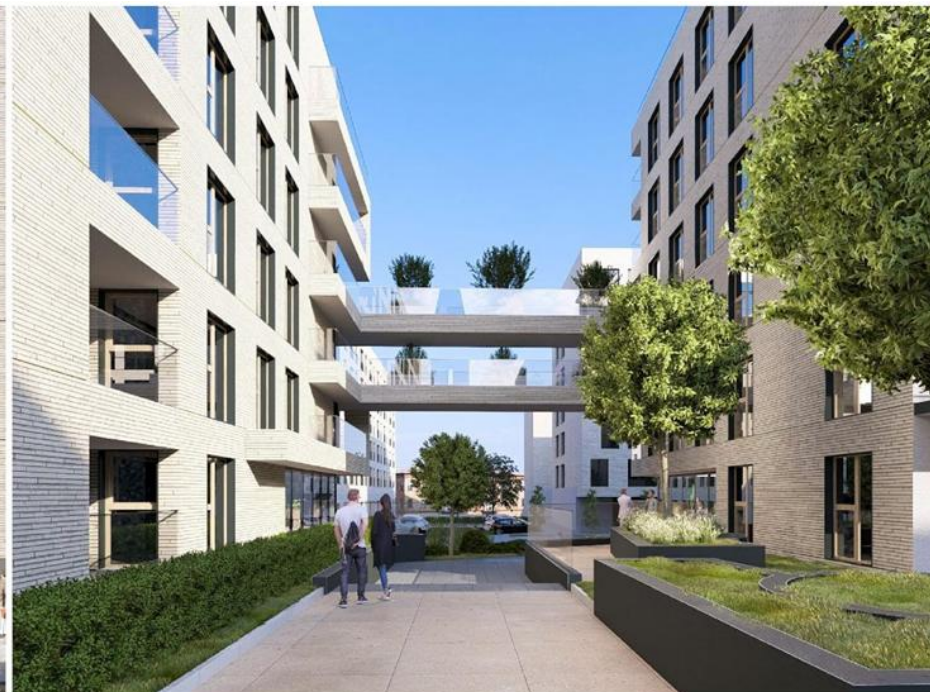
ZAGOSPODAROWANIE KWARTAŁU Z UWZGLĘDNIENIEM ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ



OŚ WIDOKOWA DOSTOSOWANA DO KWARTAŁOWEJ ZABUDOWY



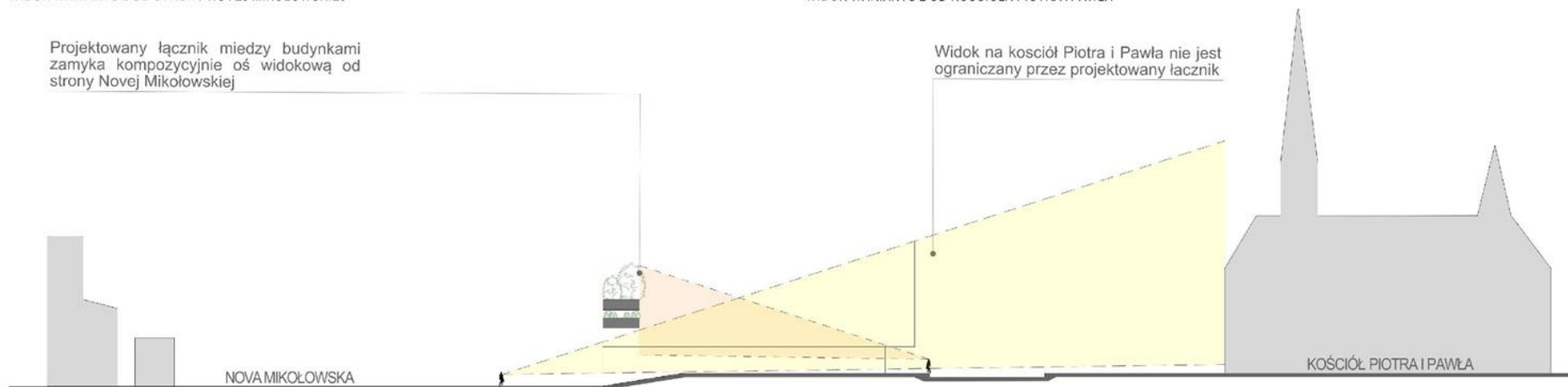
WIDOK WARIANTU 2 OD STRONY NOWEJ MIKOŁOWSKIEJ



WIDOK WARIANTU 2 OD KOŚCIOLA PIOTRA I PAWŁA

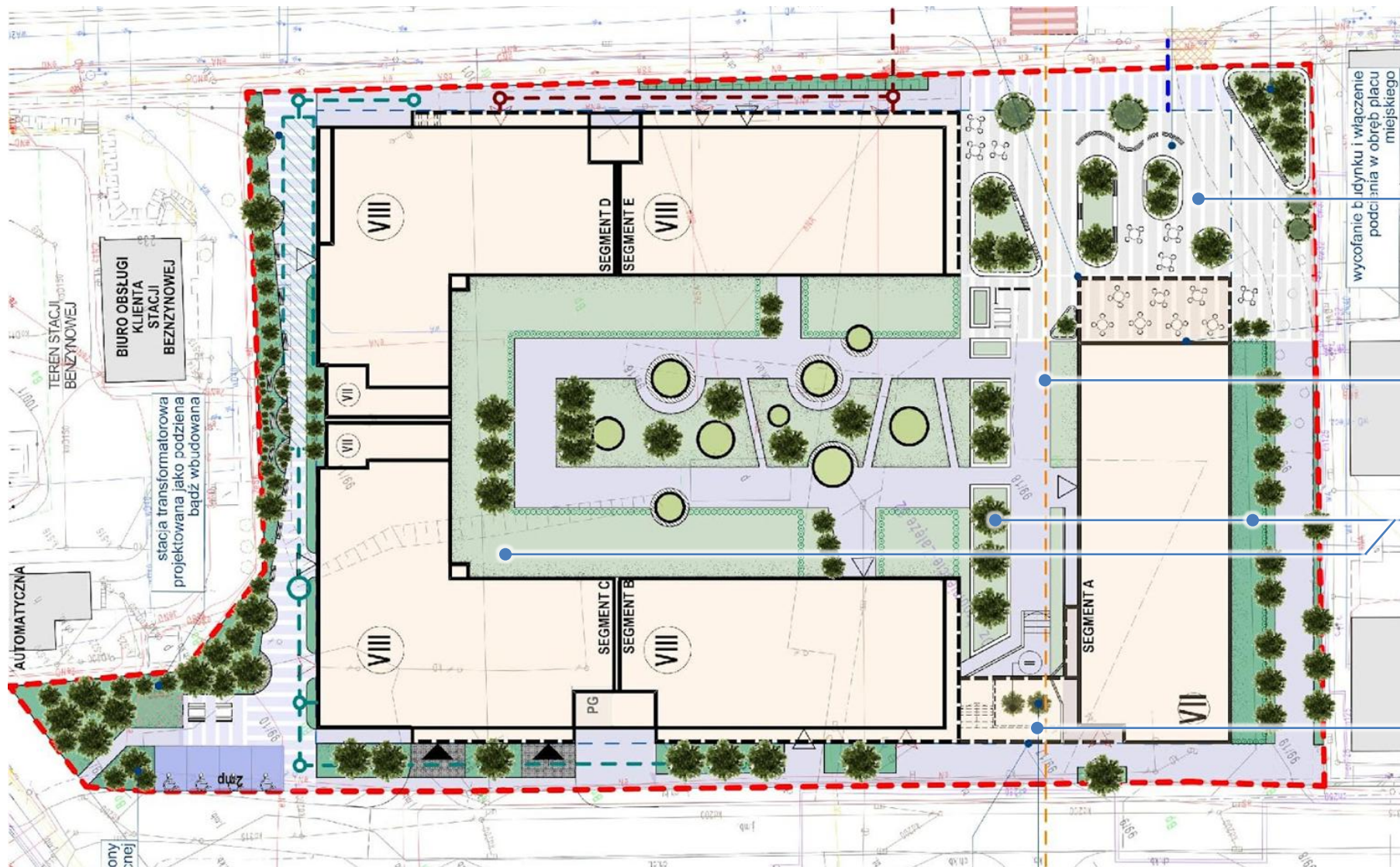
Projektowany łącznik między budynkami zamyka kompozycyjnie oś widokową od strony Nowej Mikołowskiej

Widok na kościół Piotra i Pawła nie jest ograniczany przez projektowany łącznik



SCHEMAT URBANISTYCZNY OSI WIDOKOWEJ W WARIANCIE 2

ZIELONA I OTWARTA PRZESTRZEŃ ZGODNIE Z WNIOSKAMI MIESZKAŃCÓW



Powiększenie
ogólnodostępnego
placu miejskiego

Podkreślenie zabytkowej
zabudowy Kościoła
Apostołów Piotra i Pawła

Zwiększenie udziału zieleni

Uzupełnienie zabudowy
w miejscu osi widokowej
z pozostawieniem przejścia

Wskaźnik miejsc postojowych:

Projekt zakłada osiągnięcie wskaźnika min. **0,9 miejsca postojowego na mieszkanie** (wymagane 0,8)

Układ drogowy: Obsługa odbywa się przez układ lokalny (ul. Strzelecka), **bez bezpośredniego wyjazdu na ul. Mikołowską**, co odciąża główną arterię

Rytm ruchu: Funkcja mieszkaniowa generuje ruch rozłożony w czasie

Poprawa komunikacji pieszej i dostępności dzięki likwidacji ogrodzeń i nowym obszarom udostępnionym publicznie



DOSTOSOWANIE PROJEKTU DO POSTULATÓW SPOŁECZNYCH

Zwiększenie udziału zieleni:

Zwiększono zakres nasadzeń i powierzchni zielonych w ramach całego projektu

Powiększenie placu ogólnodostępnego:

Powierzchnia placu została zwiększona, aby stworzyć bardziej komfortową przestrzeń publiczną w rejonie kościoła

Korekta osi widokowej: Wprowadzono łącznik w górnej części budynku, który domyka kompozycję urbanistyczną i zapobiega wrażeniu „przypadkowego rozcięcia” bryły

Lokalizacja stacji trafo: Rekomendujemy wbudowanie w bryłę budynku



KORZYŚCI PUBLICZNE WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI INWESTYCJI



BEZPIECZEŃSTWO

ZMIANA JAKOŚCIOWA

REWITALIZACJA

OŻYWIENIE OKOLICY



**UDOSTĘPNIENIE
ZAMKNIĘTEGO TEREN W
CENTRUM MIASTA**

**UZUPEŁNIENIE LUKI W
ZABUDOWIE ŚRÓDMIEŚCIA**

MIKOŁOWSKA OD NOWA ODZYSKAJMY PRZESTRZEŃ DLA MIESZKAŃCÓW

JHM DEVELOPMENT S.A.
Ul. Unii Europejskiej 18 A
96 – 100 Skierniewice
katowice@jhmdevelopment.pl



MIESZKANIA | DOMY | APARTAMENTY

LOKALIZACJA – OBSZAR DAWNYCH ZAKŁADÓW „ARMAK”

Strategiczne położenie:

Obszar o powierzchni ponad 1 ha
w ścisłym centrum Katowic
(dzielnica Śródmieście-Załęże)
przy ul. Mikołowskiej

Kontekst historyczny: Teren po dawnych
zakładach armatury przemysłowej „Armak”

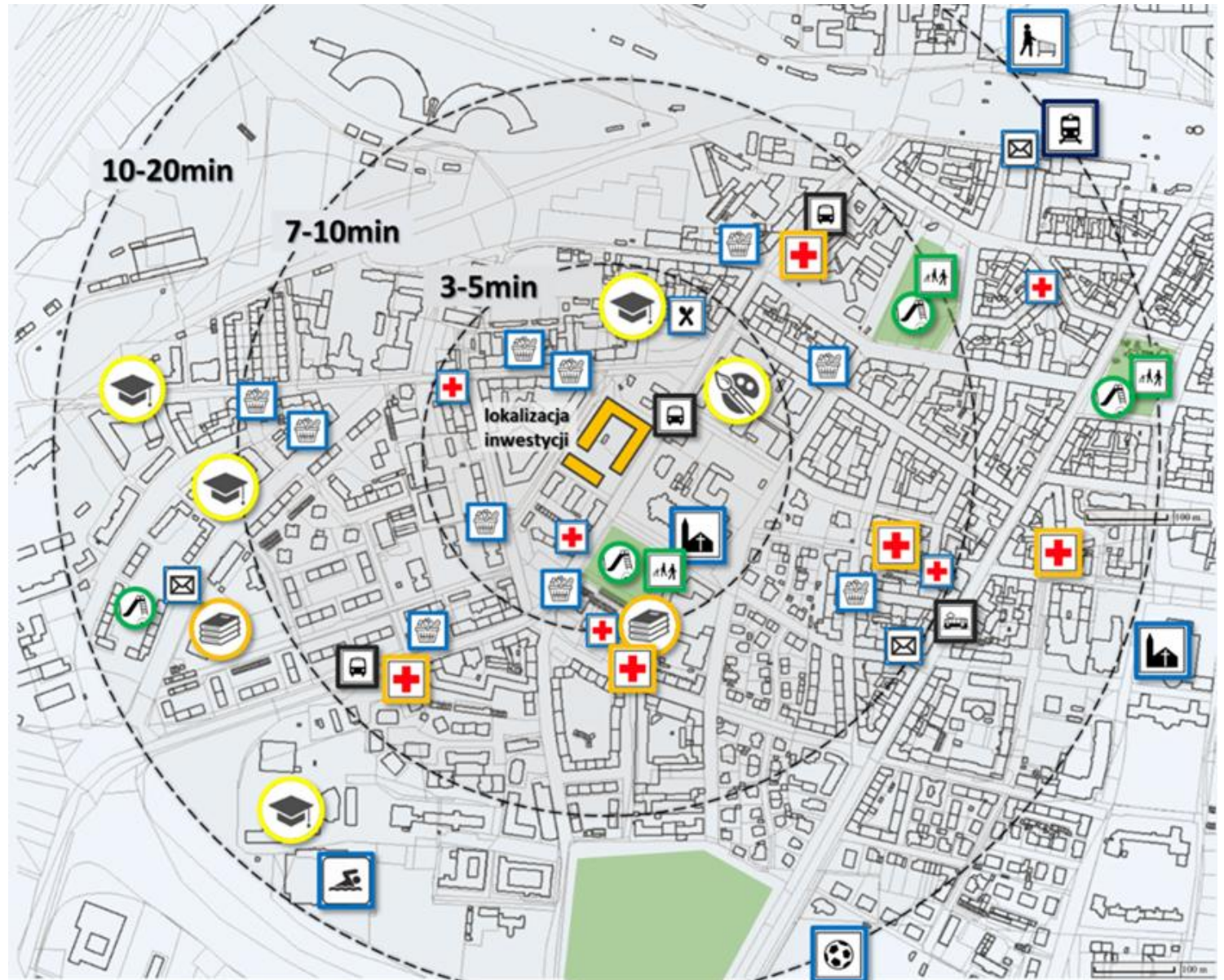


ZAGOSPODAROWANIE KWARTAŁU Z UWZGLĘDNIENIEM ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ



ZGODNOŚĆ Z LOKALNYMI STANDARDAMI URBANISTYCZNYMI KATOWIC

Dostępność komunikacji publicznej, usług, handlu, edukacji i terenów rekreacyjnych **w krótkim zasięgu pieszym** ogranicza zależność codziennego funkcjonowania inwestycji od ruchu samochodowego



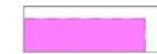
ANALIZA WYSOKOŚCI SĄSIEDNIEJ ZABUDOWY



LEGENDA:

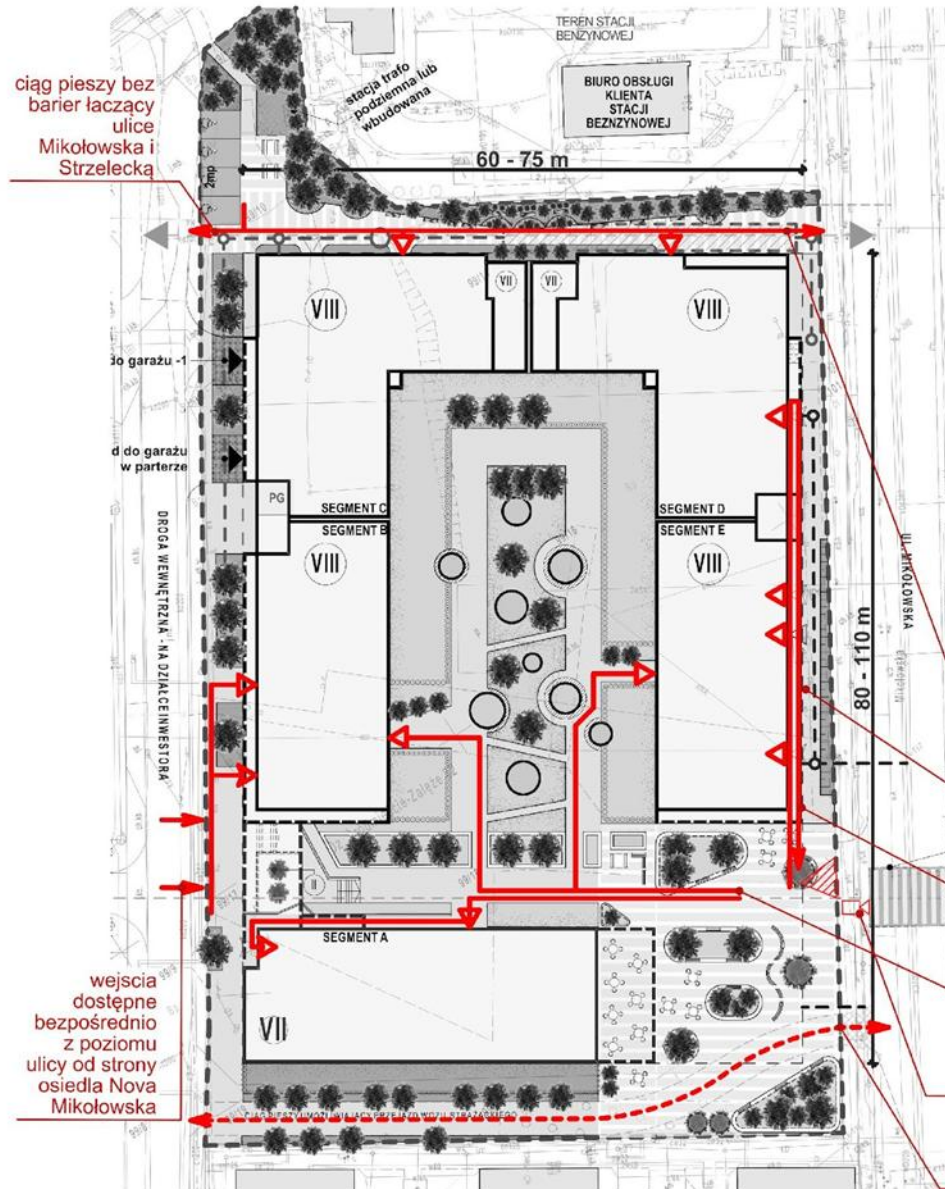


Granica terenu objętego wnioskiem -
Projektowane obiekty o
wysokości od 22 do 25 m



Budynki istniejące o wysokości
większej lub równej wysokości
objętych wnioskiem,
w odległości nie większej niż
500m od terenu objętego
wnioskiem

ANALIZA DOSTĘPNOŚCI PIESZEJ



WIDOK 1

wejścia do lokali usługowych zlokalizowane są bezpośrednio na poziomie placu miejskiego

dostęp do klatek schodowych na poziomie ul. Mikołowskiej i drogi wewnętrznej

chodnik wzdłuż ul. Mikołowskiej prowadzony w spadku maksymalnie 6%

dojście poprzez podcien dostępny bez barier z poziomu placu miejskiego, zgodnie z widokiem 1

dostęp na dziedziniec wewnętrzny, do klatek schodowych i lokali usługowych z poziomu placu miejskiego

usytuwanie kamery dla załączonego widoku 1

nowy ciąg komunikacyjny pomiędzy ulicami Strzelecką a Mikołowską

