Załącznik nr 2 do decyzji **LODWZ – 0151/2026**
z dnia ..23.. października 2026 r.
znak sprawy **AB-I.6730.253.2025.AZW**

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE
Ignacy Hołowiński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Analiza architektoniczno – urbanistyczna

dla decyzji ustalającej warunki zabudowy

dla **zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i nadziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Opolskiej w Katowicach** (działki nr 23/1, 23/2, 27; 32/1, 33, 35, 37, 38, 39/1, 39/2, km. 26, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001)

znak sprawy AB-I.6730.253.2025.AZW

Analiza architektoniczno – urbanistyczna przeprowadzona na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 i art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami (dalej zwany: *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. z 2024 r., poz. 1116 ze zmianami (dalej zwany: *Rozporządzenie*)

z uwzględnieniem
- art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), mówiącym o tym, iż do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy zmieniającej, tj. od 24 września 2023 r. i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym, natomiast nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wnioskowanego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia ww. planu zagospodarowania. Zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w oparciu art. 61 ww. ustawy.

I. Obszar analizowany *(określenie jego wielkości na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem (terenu inwestycji) obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Teren objęty wnioskiem o powierzchni 10 118 m^2 obejmuje w całości działki o numerach ewidencyjnych 23/1, 23/2, 27, 32/1, 35, 37, 38, 39/1, 39/2 (km. 26, obręb: Dz. Śródmieście – Załęże oraz część działki nr 33 (km. 26, obręb: Dz. Śródmieście – Załęże). Położony jest

w części środkowej oraz wschodniej kwartału zabudowy pomiędzy ulicami: Opolską, Jana III Sobieskiego, Gliwicką i Dąbrówki i stanowi ok. 40% powierzchni tego kwartału. Teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego ulicy Jana III Sobieskiego. W stanie istniejącym jak i projektowanym główne wjazdy na teren inwestycji przewiduje się ze wskazanej powyżej ulicy. Z uwagi na kształt terenu inwestycji, wynikający z własności terenu Inwestora, wnioskowany teren przylega do ulicy Jana III Sobieskiego na dwóch odcinakach. Z terenu inwestycji wyłączona jest działka nr 36 (nieruchomość przy ul. Jana III Sobieskiego 13), położona bezpośrednio przy ul. Sobieskiego, będąca własnością innego podmiotu. Poszczególne części granicy działki budowlanej (terenu inwestycji) przylegające do drogi publicznej wynoszą: 42 m i 30 m. Działka nr 36, nieobjęta wnioskiem, znajdująca się od strony frontu, położona pomiędzy dwoma powyżej wskazanymi częściami terenu ma szerokość 18 m. Uznano za zasadne przyjąć wartość skrajną szerokości frontu terenu inwestycji, wynoszącą 90 m - bez wyłączenia szerokości działki nr 36.

Uwzględniając powyższe do analizy przyjęto obszar wyznaczony w odległości nie mniejszej niż 270 m (3 x 90), od granic działek nr 23/1, 23/2, 27, 32/1, 33, 35, 37, 38, 39/1, 39/2, powiększając jego granicę do całości kwartałów zabudowy bądź nieruchomości (składających się z kilku działek ewidencyjnych, będących własnością /współwłasnością/ w użytkowaniu wieczystym jednego podmiotu) położonych częściowo na tym obszarze, tak aby obszar analizowany obejmował w całości nieruchomości sąsiednie mogące mieć istotny wpływ na wyniki przeprowadzonej analizy *(zgodnie z załącznikiem graficznym)*.

Wyznaczony **obszar analizowany o powierzchni ok. 40 ha** pozwala na przeprowadzenie analizy urbanistycznej i jest wystarczający do ustalenia kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy wnioskowanego obiektu, zgodnie z Rozporządzeniem.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 stawy o planowaniu i zagospodarowaniu wykonana w oparciu o stwierdzony w analizowanym terenie istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania, dane o nieruchomościach w systemie informatycznym Urzędu Miasta Katowice o nazwie „MSZ-KIIP" oraz wniosek inwestora z załączonymi do niego materiałami.

Obszar analizowany jest zróżnicowany pod względem funkcji, formy architektonicznej obiektów, jej gabarytów oraz intensywności zagospodarowania terenu. Na tym obszarze, na przestrzeni lat powstawały obiekty, które uzupełniały istniejącą strukturę miasta, począwszy od dwóch bliźniaczych wieżowców Stalexsportu, po wielofunkcyjne monumentalne wieżowce Global Office Park przy ul. Mickiewicza i Dąbrówki ujawniając proces transformacji z dawnego zaplecza mieszkalno-produkcyjno-transportowego w wielkomiejskie, śródmiejskie „City". Obszar ten charakteryzuje się przejściem od tradycyjnej, kwartałowej zabudowy pierzejowej (kamienice z przełomu XIX i XX wieku) do współczesnego urbanizmu wysokościowego.

Zabudowa w pierzei ulicy Sobieskiego, a także ulic: Gliwickiej, Placu Wolności, Matejki i Opolskiej (obszar objęty analizą) tworząca wzdłuż ciągów komunikacyjnych zwartą zabudowę kwartałową, jest zabudową o wysokich walorach estetycznych stanowiącą dziedzictwo kulturowe miasta Katowice, objętą w znacznej części ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) – obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Katowice oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, np.: kamienica eklektyczna przy Placu Wolności 1 (A/1410/90), budynek w stylu eklektyzmu przy Placu Wolności 9 i Sądowej 2 (A/1489/92), willa ogrodowa stylu eklektyzmu wraz z otoczeniem przy Placu Wolności 10 – Sąd Rejonowy (A/1455/91), kamienica modernistyczna przy Placu Wolności 10a (A/1490/92), budynek Filharmonii Śląskiej w stylu neoklasycystycznym przy Sokolskiej 2 (A/1460/92), kamienica secesyjna przy ul. J. Matejki 2 i 4 (A/1369/88), budynek przy ul. J. Matejki 3 / Sądowa 9 - kompleks zabudowy Domu Powstańca Śląskiego (A/421/14), kamienica secesyjna przy ul. J. Słowackiego 37 (A/1543/94), kamienica przy ul. Gliwickiej 15 (A/361/11).

Ze względu na usytuowanie obiektu na reprezentacyjnym i centrotwórczym terenie miasta jakim jest jego ścisłe centrum, ewoluującego w stronę Katowickiego „Manhattanu", planowana inwestycja powinna formą architektoniczną i zastosowanymi materiałami budowlanymi dążyć do zachowania ładu przestrzennego tj. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalno – przestrzenne.

1. Parametry i cechy nowej zabudowy

Zgodnie z § 2 Rozporządzenia:

1. *Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.*
2. *Ustalenia, o których mowa w § 1 (tj. ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.*
3. *Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.*
4. *Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.*

Zgodnie z wnioskiem Inwestora i załączonymi do niego materiałami projektuje się:

- zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze o wysokości do XXXI kondygnacji nadziemnych, budynki zaplanowano stopniując ich wysokość od budynków najniższych IV-V kondygnacyjnych (budynki D i C) położonych najbliżej ul. Jana III Sobieskiego, poprzez budynek o VI-XI kondygnacjach (budynek A) zlokalizowany w południowo-wschodnim rejonie terenu objętego wnioskiem, do budynku najwyższego o XXX-XXXI kondygnacjach (budynek B) zlokalizowanego po stronie północno-zachodniej terenu objętego wnioskiem. Budynek B i częściowo budynek A znajdują się nad I kondygnacyjną częścią nadziemną garażu wielostanowiskowego.
  Część podziemna obiektu nie pokrywa się z obrysem bryły nadziemnej, przykryta jest stropodachem stanowiącym jednocześnie część zagospodarowania terenu,
- parkingi projektowane w części przyziemia oraz podziemnej (jedno lub dwukondygnacyjnej) o maksymalnej powierzchni użytkowej 26 000 m^2,
- drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne) i parkingi naziemne o powierzchni 1000 ÷ 2000 m^2
- mury oporowe o łącznej długości do 200 m i wysokości do 5 m,
- niezbędna infrastruktura techniczna.

Zabudowa działek sąsiednich, o takiej samej funkcji jak funkcja wnioskowana, które mają dostęp z tej samej drogi publicznej w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy zgodnie z art. 61. ust. 1. pkt 1. ww. ustawy.

W ramach określonego obszaru analizowanego są działki/nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie terenu odpowiadała funkcji zabudowy i zagospodarowaniu terenu określonej we wniosku. Poszczególne obiekty zabudowy istniejącej zestawiono w tabeli. Tabela zawiera charakterystyczne dane liczbowe dotyczące tych obiektów i terenu oraz obliczenia parametrów i wskaźników stanowiących podstawę do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami w/wym. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Ustalenia, o których mowa w § 1 Rozporządzenia, określa się na podstawie istniejącej na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku – zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia.

Kontynuacja funkcji (wyznacza się w stosunku do obszaru analizowanego)

Zabudowa obszaru analizowanego ma charakter zróżnicowany. Zastany ład kształtują elementy zróżnicowane, o różnych gabarytach i funkcjach zabudowy. Zastana sytuacja urbanistyczna odzwierciedla intensywnie rozwijającą się miejską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i biurową, która charakteryzuje się bardzo dużą złożonością i zróżnicowaniem elementów wpływających na istniejący ład przestrzenny. Dla rozwijających się obszarów miejskich charakterystyczne jest w szczególności łączenie i mieszanie zróżnicowanych funkcji np. Global Office Park gdzie w obrębie jednej działki lub nawet jednego budynku współistnieją biura, kilkaset mieszkań na wynajem/sprzedaż oraz handel. Taki zabieg urbanistyczny gwarantuje całodobową żywotność tkanki miejskiej (tzw. eliminacja syndromu „wymarłych dzielnic biznesowych"). Mieszanie funkcji jest wynikiem naturalnych procesów kształtowania się tkanki miejskiej zabudowy, która powstaje przez setki lat, w bardzo różnych uwarunkowaniach polityczno-społeczno-gospodarczych. Nie ulega jednak wątpliwości, że wszystko, co w obszarze analizowanym powstało zgodnie z prawem (obowiązującym w czasie powstawania danego obiektu), tworzy zastany ład przestrzenny i musi być respektowane (uwzględniane) przy określaniu wymogów dla nowej zabudowy. Na analizowanym obszarze nieznacznie przeważa zabudowa mieszkaniowa nad zabudową usługowo-handlową (usługi różnych branży) i biurową. W ramach wyznaczonego obszaru występują tereny niezabudowane, tereny zieleni zorganizowanej i niezorganizowanej, cmentarz oraz infrastruktura komunikacyjna.

funkcje istniejącego zagospodarowania

- zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana wzdłuż ulic Mickiewicza, Sokolskiej, Zabrskiej, Opolskiej z funkcją usługową w tym handlową w parterach i na piętrach np. ul. Sobieskiego 8 (kancelaria prawna), ul. Zabrska 14 (kancelaria notarialna, gabinety stomatologiczne), ul. Opolska 17 -19 (sklep handlowy „Żabka", biuro podróży);
- wielofunkcyjna zabudowa ul. Zabrska 17 – 19 Global Office Park zrealizowana na zasadzie podium o funkcji garażowej z częścią handlowo-usługową z którego wyrastają smukłe wieże o funkcji mieszkalno, biurowo-usługowej,
- obiekty usługowe np.: Dąbrówki 10 (Centrum Medyczne „Polmed", „Wrotka Katowice" - Roller Disco - Wrotki i Kawiarnia), Mickiewicza 29 (biura siedziby firm, Medina - Przychodnia specjalistyczna, Śląska Wyższa Szkoła Medyczna w Katowicach), ul. Sobieskiego 2 (budynek biurowy), ul. Opolska 22 (budynek biurowo - usługowo - handlowy), ul. Opolska 15 (Regionalna Izba Gospodarcza w Katowicach);
- zabudowa usług oświaty np. ul. Dąbrówki 9 (Zespół Państwowych Szkół Muzycznych Imienia Wojciecha Kilara), ul. Mickiewicza 29 (Śląska Wyższa Szkoła Medyczna w Katowicach), ul. 3 Maja 42 (VIII Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Marii Skłodowskiej-Curie);
- obiekt sakralny - Rzymskokatolicki kościół pw. Przemienienia Pańskiego w Katowicach (róg ulicy Mickiewicza i Sokolskiej);
- obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej – gospodarcze i garażowe;
- tereny niezabudowane w tym: pasy drogowe dróg publicznych, koryto rzeki Rawy.

funkcje istniejącego zagospodarowania na wnioskowanej działce

- budynki biurowe przewidziane do rozbiórki,

funkcja wnioskowana

- funkcja mieszkalna wielorodzinna z lokalami handlowo-usługowymi oraz towarzyszącą funkcją parkingową.

Wnioskowana funkcja mieszkalna wielorodzinna z lokalami usługowymi w parterze wraz z częścią garażową stanowi kontynuacje tej funkcji w obszarze analizowanym, gdyż w ramach określonego obszaru analizowanego są działki/nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie terenu odpowiada funkcji zabudowy i zagospodarowaniu terenu określonej we wniosku.

1.1) linia zabudowy

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia:

1. *Linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.*
2. *W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*
3. *Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą".*
4. *Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.*

Analizując istniejącą zabudowę w świetle zapisów § 3 *Rozporządzenia* można stwierdzić, iż zasadnicza część terenu objętego wnioskiem, stanowi zabudowa kwartałowa, gdzie istniejące budynki, usytuowane wzdłuż ciągów komunikacji, tworzą jednorodne linie zabudowy. Nowe inwestycje np. przy ul. Mickiewicza charakteryzują się kilkukondygnacyjnymi, szerokimi podiami z których wyrastają wieże. Pozwala to zachować wielkomiejską linię zabudowy na wysokości wzroku pieszego. Jednocześnie nowa zabudowa często jest w całości lub we fragmentach wycofywana względem historycznej linii. Na obrzeżach wyznaczonego obszaru, w jego części, południowej, zachodniej i północnej, występująca zabudowa jest bardziej rozproszona, wykazuje znaczne zróżnicowanie pod względem sytuowania budynków w stosunku do krawędzi jezdni (pod kątem, w znacznym oddaleniu od pasa drogowego lub w zbliżeniu do krawędzi jezdni), co sprawia, że nie można jednoznacznie zdefiniować zasad przebiegu linii zabudowy w tej części obszaru.

Wnioskowane zamierzanie budowlane stanowić będzie uzupełnienie zabudowy kwartału wyznaczonego przez istniejący układ ulic (od strony południowej – ulica Gliwicka, od strony zachodniej – ulica Dąbrówki, od strony północnej – ulica Opolska, od strony wschodniej – ulica Sobieskiego). Zgodnie z wnioskiem Inwestora od strony frontu tj. od strony ulicy Sobieskiego, z której to odbywa się główny wjazd na teren inwestycji, projektuje się dwa budynki mieszkalne (C i D) stanowiące kontynuacje zwartej zabudowy pierzejowej tej ulicy. Realizowane wewnątrz kwartału obiekty (dwa budynki mieszkalne A i B posadowione na dwukondygnacyjnej części obiektu o funkcji garażu tzw. części cokołowej o jednej kondygnacji nadziemnej i dwóch kondygnacjach podziemnych) nie maja wpływu na istniejące linie zabudowy wyznaczonego kwartału, w szczególności na linię zabudowy od strony ul. Jana III Sobieskiego.

Wnioskowane budynki mieszkalne C i D stanowiące kontynuację zabudowy wzdłuż ulicy Sobieskiego, sytuowane są pomiędzy istniejącymi obiektami. Zwarta zabudowa, tworząca zachodnią pierzeje ulicy Sobieskiego od budynku przy ulicy Zabrskiej 16 do ul. Sobieskiego 27 tworzy jednorodną linię zabudowy.

Analizując istniejącą linię zabudowy w całym obszarze analizowanym, a w szczególności w odniesieniu do zabudowy zachodniej pierzei ulicy Sobieskiego, stwierdza się, że usytuowanie obiektów wzdłuż ww. ulicy, daje podstawy do ustalenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, co stanowić będzie kontynuację cech zabudowy w zakresie linii zabudowy w obszarze analizowanym. Jednocześnie stwierdzono, iż z uwagi na różne rozwiązania w zakresie sytuowania miejsc postojowych wzdłuż ulicy Sobieskiego (sytuowane wzdłuż jezdni lub prostopadle do niej) przebieg krawędzi jezdni tej ulicy nie stanowi prostej. Zatem usytuowane w jednej linii obiekty, stanowiącej przedłużenie (geometryczne wykreślenie) linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, usytuowane są w rożnych odległościach od krawędzi jezdni tej ulicy tj. od 4,5 m (np. budynki przy ul. Sobieskiego 11, 13) do ok. 7 m (np. budynki ul. Sobieskiego 15, 17). Obiekty usytuowane w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi jezdni ulicy Sobieskiego, drogi publicznej o kategorii drogi gminnej nie spełniają wymogu wynikającego z zapisu art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 889), tj. minimalnej odległości sytuowania obiektów od krawędzi jezdni.

Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Katowicach, działając z upoważnienia Prezydenta Miasta

Katowice, jako zarządca drogi (ul. Jana III Sobieskiego) w piśmie z dnia 20 kwietnia 2026 r., znak sprawy WD.445.126.2020.KM-6154.2026, mając na uwadze docelowe zagospodarowanie pasa drogowego jak i utrzymanie istniejącej linii zabudowy ul. Sobieskiego rozważył i uznał za zasadne wyrażenie zgody na odstępstwo od przepisów ww. ustawy o drogach publicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe, zgodnie z § 4 ust. 1 *Rozporządzenia* wyznacza się obowiązującą linię nowej zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej tj. jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynki przy ul. Jana III Sobieskiego 11, 13, 15) w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od krawędzi jezdni drogi gminnej tj. ulicy Jana III Sobieskiego.

1.2) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy

(definicja: art. 2 pkt 31 i 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia:

1. *Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.*
2. *Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*
3. *Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Zestawienie podstawowych powierzchni i wskaźników projektowanej zabudowy:

- powierzchnia wnioskowanego terenu . . . . . 10 118 m²
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych:. . . . . 43 300 – 56 650 m²
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: . . . . . 16 800 – 19 700 m²
- suma powierzchni wszystkich kondygnacji: . . . . . 60 100 – 76 350 m²
- wnioskowana nadziemna minimalna / maksymalna intensywność zabudowy: **4,27 / 5,59**
- wnioskowana maksymalna intensywność zabudowy: **7,54**

Cechą charakterystyczną obszaru analizowanego jest jego podział na dwa obszary których umowna granica przebiega wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego. Obszar północno- wschodni związany z atrybutami ścisłego centrum struktury miejskiej tj. historycznie ukształtowanej zwartej zabudowy kwartałowej o współczynnikach intensywności zabudowy zawierających się w przedziale od 3 do 5 (np. kamienica przy ul Opolskiej 7 o współczynniku intensywności zabudowy wynoszącym 3,79, narożna kamienica przy ul. Sokolskiej 5, ul. Opolskiej 8 o współczynniku wynoszącym 5,36). Obszar południowo-zachodni stanowiący obecnie strefę buforową (przejściową), gdzie tkanka miejska traci swój kwartałowo-pierzejowy charakter, linie zabudowy zacierają się z uwagi na tzw. „plomby in blanco" (puste działki np. 67/2 lub 14/10) lub wręcz całe kwartały pozostają nie zabudowane (np. kwartał między ulicami Gliwicką, Dąbrówki, Opolską i Grundmanna), charakteryzuje się dużą rozpiętością współczynników intensywności zabudowy od bardzo niskich (np. zabudowa zlokalizowana na ślepym zakończeniu ul. Jana III Sobieskiego o numerach budynków 25, 23 i 23a z dużą ilością garaży i budynków gospodarczych w wyniku których współczynnik intensywności zabudowy wynosi 1,42) po bardzo wysokie, związane z najnowszą zabudową wysokościową (budynek mieszkalny przy ul. Zabrskiej 15 o współczynniku intensywności zabudowy wynoszącym 14,74.

Średnia intensywności zabudowy mieszkaniowej obszaru analizowanego wynosi 4,47. Średnia intensywność zabudowy nadziemnej obszaru wynosi 3,54. Najmniejsza wartość nadziemnej intensywność zabudowy wynosi 1,16 (zabudowy przy ul. Jana III Sobieskiego 25, 23, 23a). Mając na uwadze, że wnioskowany teren znajduje się w obszarze przejściowym, dążącym do struktur ścisłego centrum o charakterze wysokościowym stwierdzono, że wyznaczenie wskaźników intensywności zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na podstawie wartości średnich, jak i ustalenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika w obszarze analizowanym jest niezasadne. Maksymalne i racjonalne wykorzystanie wnioskowanego terenu pozwoli na

zdynamizowanie i transformację zabudowy tego obszaru w kierunku śródmiejskiego, nowoczesnego „City" o zabudowie wysokościowej, zapobiegając tym samym rozlewaniu się miasta i jednocześnie nie zaburzając istniejącego ładu przestrzennego. Z tego względu wyznaczenie parametrów intensywności zabudowy winno nastąpić w oparciu o § 4 ust. 3 Rozporządzenia.
Jak wspomniano działka objęta wnioskiem znajduje się w strefie transformacji i rozwoju miasta w kierunku śródmiejskiego „City" o zabudowie wysokościowej. Strefie o niejednorodnej i rozluźnionej strukturze. Obszar ten znajduje się w procesie sukcesywnej urbanizacji i transformacji. W tą transformację wpisuje się teren objęty wnioskiem na którym w przeszłości funkcjonowały Śląskie Zakłady Graficzne i Wydawnicze „Polonia" S.A. Zakłady poligraficzne zaliczane do funkcji przemysłowej przetwórczej. Z punktu widzenia zasad zrównoważonego rozwoju oraz dążenia do przeciwdziałania rozlewaniu się miasta, obszar ten posiada status priorytetowej strefy uzupełnień i krystalizacji nowej, wielkomiejskiej struktury, której docelowe parametry powinny dążyć do standardów ścisłego centrum. Jak wspomniano wcześniej obszar analizowany charakteryzuje duża różnorodność zabudowy od zabudowy historycznej, posiadającej wysokie kondygnacje naziemne oraz sutereny, gdzie ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 4-5 i często są to budynki niepodpiwniczone, przez zabudowę części podlegającej transformacji ze skrajnymi wskaźnikami intensywności zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy w całym obszarze analizowanym wynosi 14,74, a minimalne i maksymalne nadziemna intensywność zabudowy 1,16-11,20.
Inwestor planuje realizację zespołu 4 budynków w tym dwa o 4-5 kondygnacjach naziemnych zlokalizowane w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Jana III Sobieskiego, a w dalszej części działki budynek o 6-11 kondygnacjach naziemnych i kolejny o 30-31 kondygnacjach naziemnych. Całość oparto na wspólnej 2 do 3 kondygnacyjnej części garażowej. Maksymalna powierzchnia wszystkich kondygnacji całego zespołu budynków wynosi 60 100 – 76 350 m^2, co przy terenie objętym wnioskiem o powierzchni 10 118m^2 daje maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 7,54 oraz minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 4,27-5,59.
Analizując możliwość ustalenia wskaźników intensywności zabudowy wzięto pod uwagę, że działka objęta wnioskiem znajduje się w obszarze przechodzącym obecnie transformację i metamorfozę przekształcając się z peryferyjnych, industrialno-kamienicznych kwartałów Śródmieścia w nowoczesne centrum wielkomiejskie. Wnioskowana zabudowa w wyważony sposób nawiązuje do skali i uwarunkowań istniejącej zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy ul. Jana III Sobieskiego nawiązując jednocześnie do istniejących i powstających wieżowców w okolicy co przekłada się na zwiększone wartości wskaźników intensywności zabudowy niemniej nie wykraczają one poza wartości maksymalne i minimalne występujące w obszarze analizowanym.
Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że wnioskowana maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 7,54, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosząca 5,59 i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosząca 4,27 są zasadne, gdyż nie zaburzają ładu przestrzennego tegoż obszaru.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania przyjmuje się wnioskowane przez Inwestora parametry za zasadne i ustala się w oparciu o § 4 ust. 3 Rozporządzenia:

- maksymalną nadziemną intensywność wnioskowanej zabudowy dla terenu objętego wnioskiem o wartości: 5,59
- minimalną nadziemną intensywność wnioskowanej zabudowy dla terenu objętego wnioskiem o wartości: 4,27
- maksymalna intensywność zabudowy terenu objętego wnioskiem o wartości: 7,54.

1.3) udział powierzchni zabudowy

(definicja: art. 2 pkt 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z § 5 Rozporządzenia:

1. *Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*
2. *Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Dane liczbowe

- powierzchnia obszaru analizowanego – ok. 400 000 m^2
- powierzchnia zabudowanych działek na analizowanym obszarze – 72 149 m^2
- powierzchnia zabudowy na analizowanych działkach – 51 910 m^2
- średni wskaźnik udziału zabudowy ustalony dla analizowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ok. 77 %
- minimalny / maksymalny wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej występujący na obszarze analizy – 41 / 100 %
- powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 10 118 m^2
- powierzchnia zabudowy projektowana – 6 200 ÷ 7 200 m^2
- projektowany wskaźnik zabudowy dla terenu objętego wnioskiem – 61 ÷ 71 %

Jak już wspomniano wcześniej w obszarze analizowanym można wyodrębnić 2 strefy. Strefę północno-wschodnią charakteryzującą się wysokimi wskaźnikami zabudowy, typowymi dla zabudowy w centrum miasta, a w szczególności dla zabudowy o charakterze historycznej - zwartej zabudowy tworzącej pierzeje ulic, oraz strefę południowo zachodnią stanowiącą strefę „buforową", przejściową, będącą obecnie na etapie transformacji, gdzie wskaźniki zabudowy wykazują dużą rozpiętość od wartości najniższych związanych z mniejszym zainwestowaniem działek po wysokie wskaźniki zabudowy niemniej są one niższe niż w strefie północno-zachodniej. Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji powinno nastąpić w oparciu o § 5 ust. 2 Rozporządzenia.
Zgodnie z zawartymi we wniosku danymi powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów (dla terenu objętego wnioskiem), w zależności od końcowych rozwiązań architektoniczno-budowlanych, będzie mieściła się w przedziale wartości od 6200 do 7200 m^2. W związku z czym, udział powierzchni zabudowy dla terenu objętego wnioskiem po realizacji inwestycji przyjmie wartość od 61 do 71 %. Średni udział powierzchni zabudowy (wskaźnik zabudowy) dla obszaru objętego szczegółową analizą tj. dla terenu obejmującego nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie terenu odpowiadała funkcji zabudowy i zagospodarowaniu terenu określonej we wniosku, wynosi 77 %. Udział powierzchni istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizowanym zamyka się w przedziale 41-100%. Wnioskowane górne wartości przedziału wskaźnika zabudowy oscylują wokół wartości średniej obszaru analizowanego, a dolne wartości znajdują odwzorowanie w istniejącej zabudowie obszaru (np. działki w najbliższym sąsiedztwie dz. nr 28 ul. Gliwicka 15, dz. nr 29 ul. Gliwicka 17).
Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że wnioskowany przedział wskaźnika jest zasadny gdyż, mieści się w przedziale wskaźników obszaru analizowanego i nie narusza zastanego ładu przestrzennego. Uwzględniając powyższe uwarunkowania przyjmuje się wnioskowany przez Inwestora przedział parametru za zasadny i w oparciu o § 5 ust. 2 Rozporządzenia, dopuszcza się udział powierzchni zabudowy wynoszący 61 ÷ 71 %.

1.4) szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 Rozporządzenia:

1. *Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.*
2. *Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Wartości szerokości elewacji frontowej na analizowanym obszarze są zróżnicowane i uzależnione od specyfiki występującej zabudowy i jej lokalizacji w omówionych wyżej strefach. Charakterystyczną cechą zabudowy po wschodniej stronie ul. Jana III Sobieskiego jest historyczna zabudowa śródmiejska, tworząca pierzeje ulic tego rejonu miasta, o znacznej szerokości elewacji frontowej, którą stanowi łączna szerokość elewacji poszczególnych budynków. Większość kwartałów jest ściśle zabudowana, a elewacje poszczególnych kamienic tworzą spójne pierzeje wzdłuż całej ulicy. Szerokości tych pierzei zależą od układu

ulic. W części pierzei znajdują się niezabudowane fragmenty będące albo przejazdami do wnętrza kwartału albo przestrzeniami, które w przyszłości można uzupełnić zabudową plombową. Im bardziej zróżnicowana jest architektura sąsiadujących ze sobą obiektów tym wyraźniej kształtuje się podział w pierzei na poszczególne segmenty elewacji, gdzie de facto stara zabudowa w pierzejach ulic o charakterze historyzującym (np. pierzeja północna przy ul. Zabrskiej o długości ok. 160 m) tworzy jednolitą całość. Szerokości tych pierzei zależne są od układu ulic. Szerokości poszczególnionych kamienic, tworzących zwartą zabudowę pierzejową, zależą od szerokości działek. Natomiast po zachodniej stronie ul. Jana III Sobieskiego występuje duże zróżnicowanie szerokości elewacji związane z rozluźnieniem zabudowy. Oprócz zabudowy wzdłuż ul. Gliwickiej gdzie wykształciła się zabudowa pierzejowa, szerokości elewacji poszczególnych budynków bardziej wyraźnie się odznaczają z uwagi na zróżnicowanie funkcjonalne zabudowy, luki budowlane czy skalę budynku. Od budynków wolnostojących (np. budynek na dz. nr 36 przy ul. Jana III Sobieskiego o szerokości ok. 16 m), przez budynki mieszkalne sąsiadujące z zabudową o odmiennej funkcji i charakterze (np. budynek na dz. nr 45 przy ul. Dąbrówki 15 o szerokości ok 23 m) po najnowsze realizacje stanowiące część wielofunkcyjnego kwartału (np. dz. nr 44/2 przy ul. Zabrskiej 15 o szerokości 65 m).

Określenie poprawnej wartości szerokości elewacji frontowej istniejących obiektów ma kluczowe znaczenie w przypadku wyznaczenia tego parametru jako wyliczoną średnią wartość z obszaru analizowanego. W omawianym przypadku, z uwagi na wielkość obszaru, formę występującej zabudowy, a także dostępności (dostępność z dwóch stron dróg publicznych lub poprzez wewnętrzne układy komunikacyjne), niejednokrotnie określenie co należy uznać za elewację frontową i jaki parametr do obliczeń przyjąć, budzi wątpliwości. Nie bez znaczenia ma również fakt, że część centralną oraz wschodnią obszaru analizowanego stanowią zespoły zwartej zabudowy, których szerokości elewacji frontowej stanowi suma, nierzadko niewielkich wartości poszczególnych szerokości elewacji budynków, o dość wysokiej wartości łącznej (np. ok. 165 m północna pierzeja ulicy Gliwickiej 7-19).

Zgodnie z wnioskiem inwestora projektuje się 4 budynki mieszkalne. Dwa w głębi nieruchomości (budynek A i B) posadowione na części obiektu o funkcji garażu tzw. części cokołowej o jednej kondygnacji nadziemnej i jednej lub dwóch kondygnacjach podziemnych oraz dwa od strony frontu terenu (budynek C i D) stanowiące przedłużenie zabudowy pierzejowej ulicy Jana III Sobieskiego.

Wnioskowane szerokości elewacji frontowych wynoszą: dla budynków znajdujących się w pierwszej linii zabudowy tj. dla budynku C: 28 ÷ 33 m i dla budynku D: 28 ÷ 33 m, a dla obiektów znajdujących się w drugiej linii zabudowy tj. dla budynku A: 15 ÷ 25 m i dla budynku B: 57 ÷ 80 m.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania w tym: wielkość obszaru analizowanego, zróżnicowaną zabudowę (zabudowa wolnostojąca oraz tworząca zespoły zabudowy zwartej) oraz co istotne wnioskowane zróżnicowane wartości szerokości elewacji poszczególnionych obiektów w tym fakt, że projektowane budynki od strony frontu stanowią uzupełnienie wolnej przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową pierzejową, a zatem wnioskowane wartości szerokości obiektów są uwarunkowywane szerokością działki inwestycyjnej, na której są realizowane, wyznaczenie tego parametru jako średnią szerokość z uwzględnieniem 20 % tolerancji w myśl § 6 ust. 1 *Rozporządzenia*, nie jest właściwe. W związku z czym przeanalizowano możliwość dopuszczenia innej wartości szerokości elewacji frontowej dla projektowanych budynków, co umożliwił ustawodawca zapisem § 6 ust. 2 *Rozporządzenia.*

Wnioskowane budynki mieszkalne (C i D) stanowią uzupełnienie wolnej przestrzeni pomiędzy zabudową przy ul. Sobieskiego 11/ ul. Opolską 22, a budynkiem przy ul. Sobieskiego 13 i 15. Po realizacji inwestycji bryła wnioskowanego budynku C wraz z sąsiadującymi z nim budynkami (Sobieskiego 11 i 13) będzie tworzyć jeden zespół zwartej zabudowy o szerokości elewacji frontowej wynoszącej ok. 68 m, budynek D wraz budynkiem przy ul. Sobieskiego 15 i 17 będzie tworzyć jeden zespół zwartej zabudowy o szerokości elewacji frontowej wynoszącej ok. 70 m. Przerwa pomiędzy istniejącym budynkiem przy ul. Sobieskiego 13, a projektowanym budynkiem D wynika z konieczności zachowania odpowiedniej odległości od ściany z oknami budynku przy ul. Sobieskiego 13.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowana zabudowa od strony frontu, o wnioskowanych szerokościach elewacji frontowych, nie zakłóci ładu przestrzennego.

Wnioskowane szerokości elewacji wynikają z szerokości fragmentów działek, na których są realizowane oraz konieczności zachowania odpowiedniej odległości budynku D od ściany z oknami budynku przy ul. Sobieskiego 13. Realizacja inwestycji o wnioskowanych wartościach szerokości elewacji frontonowych, uwzględnia kontekst otoczenia oraz miejsce w którym jest realizowana. Zachowuje cechy typowe występującej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy poprzez kontynuację zwartej zabudowy pierzejowej - domykając tym samym od strony ulicy Sobieskiego kwartał zabudowy.

Wnioskowana zabudowa zlokalizowana w drugiej linii zabudowy nie ma wpływu na szerokość elewacji budynków od strony frontu.

Wnioskowane wartości zarówno dla projektowanych budynków C: 28 ÷ 33 m i D: 28 ÷ 33 m jak również dla zespołów zabudowy zwartej pierzejowej obejmującej wnioskowane jak i istniejące obiekty oraz parametry szerokości budynków znajdujących się w drugiej linii zabudowy (A: 15 ÷ 25 m i B: 57 ÷ 80 m) mieszczą się w przedziale wartości elewacji frontowych na analizowanym obszarze wynoszących od ok. 4 m do ok. 165 m oraz mają swoje odzwierciedlenie w występujących na terenie objętym analizą szerokościach elewacji frontowych poszczególnych budynków w tym budynków tworzących zwartą zabudowę jak i obiektów wolnostojących.

Biorąc pod uwagę powyższe, zgodnie z § 6 ust. 2 *Rozporządzenia* dopuszcza się wnioskowane przez Inwestora wartości szerokości elewacji frontowych (od strony ul. Jana III Sobieskiego) tj:

- budynek mieszkalny C: 28 ÷ 33 m
- budynek mieszkalny D: 28 ÷ 33 m

oraz przyjmuje się za zasadne szerokości elewacji budynków w drugiej linii zabudowy:

- budynek mieszkalny A: 15 ÷ 25 m
- budynek mieszkalny B: 57 ÷ 80 m

1.5) wysokość zabudowy

Zgodnie z § 7 Rozporządzenia:

1. *Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.*
2. *Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.*
3. *Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

W obszarze analizowanym, z uwagi na jego powierzchnię, występuje zabudowa o maksymalnie zróżnicowanych wysokościach tj. od obiektów gospodarczo – garażowych, stanowiących uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, o wysokości ok. 3 m (zabudowa w okolicy ul. Jana III Sobieskiego 25), kilku kondygnacyjne kamienice mieszkalne które z obiektami usługowo – biurowymi tworzą zwartą zabudowę w pierzejach ulic (np.: ok. 14 m – kamienica przy ul. Gliwickiej 19 i ul. Dąbrówki 1, ok. 21 m – kamienica przy ul. Zabrskiej 16) po obiekty wysokościowe, stanowiące dominanty w przestrzeni np.: zespół zabudowy usługowo-biurowo-mieszkalnej Global Office Park zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Mickiewicza i Dąbrówki w Katowicach składający się z trzech wież o wysokości kolejno ok. 85 m (ok. 90 m wraz z ekranem akustycznym /maskującym na dachu) – wieża o funkcji mieszkalnej, ok. 97 m (ok. 102 m wraz z ekranem akustycznym /maskującym na dachu), ok. 97 m (ok. 102 m wraz z ekranem akustycznym/maskującym na dachu), budynek „Stalexportu" przy ul. Mickiewicza 29 (wysokość wież: ok. 82 m /ok. 72 m attyka i ok. 92 m/ 82 m attyka). Reasumując wysokość istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się od wartości minimalnych ok. 3 m do wartości maksymalnych ok. 90 m (wieży o funkcji mieszkalnej kompleksu Global Office Park). Dość charakterystyczną i w miarę jednolitą formą zabudowy w zakresie wysokości w obszarze analizowanym jest zwarta zabudowa tworząca pierzeje ulic. Występują w niej wahania wysokości zabudowy związane z geometrią dachu. Kwartały te, zabudowane ciągiem budynków o wysokościach wynoszących zazwyczaj od ok. 16m do ok. 21 m, znajdują się w części środkowej i wschodniej obszaru analizowanego. Studiując istniejącą zabudowę w północno - zachodniej części obszaru w kontekście wysokości obiektów należy stwierdzić, że w bezpośrednim rejonie obiektów

wysokich znajdują się budynki niskie np. zespół zabudowy usługowo - biurowo - mieszkalnej Global Office Park o wysokości wież ok. 85/97 m (90/102) m w sąsiedztwie IV - V kondygnacyjnej zabudowy (np. budynek przy ul. Dąbrówki 15 o wysokości ok. 20 m, budynek przy ul. Sobieskiego 2 o wysokości ok. 21 m).

Wnioskowana inwestycja realizowana będzie w środkowej oraz wschodniej część kwartału wyznaczonego przez istniejący układ ulic: Opolską, Sobieskiego, Gliwicką, Dąbrówki. Wysokości istniejącej na terenie wyżej wskazanego kwartału zabudowy mieszkaniowej są dość zróżnicowane i mieszczą się w przedziale wartości od ok. 14 m (np. budynek przy ul. Gliwickiej 19, ul. Dąbrówki 1) do ok. 23 m (np. budynek przy ul. Gliwickiej 17), niemniej wartością przeważającą (dominującą) jest wysokość ok. 17 m. Zabudowa bezpośrednio stykająca się z terenem inwestycji, do której to wnioskowane wysokości winny nawiązywać, w myśl § 7 ust. 1 *Rozporządzenia,* jest niejednorodna i bardzo zróżnicowana wysokościowo: budynek przy ul. Sobieskiego 11 – ok. 13 m, budynek przy ul. Sobieskiego 13 – ok. 16 m północna cześć bryły obiektu i ok. 14 m południowa część budynku, budynek przy ul. Sobieskiego 15 i 17 – ok. 17 m).

Po przeprowadzeniu analizy wysokości zabudowy zlokalizowanej na działkach bezpośrednio sąsiadujących oraz mając na uwadze, że wnioskowany teren znajduje się w obszarze przejściowym, dążącym do struktur ścisłego centrum o charakterze wysokościowym stwierdzono, że wyznaczenie wysokości zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w oparciu o § 7 ust. 1 i 2 jest niezasadne. Dopuszczone, przez ustawodawcę zapisem § 7 ust. 3, wyznaczenie innej wysokości, daje podstawę w przypadkach uzasadnionych do indywidualnego podejścia w sprawie jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. Realizacja obiektu, którego wysokość jest inna niż wynika to z § 7 ust. 1 lub § 7 ust. 2 *Rozporządzenia,* nie powinna mieć negatywnego wpływu na kształtowanie się przestrzeni architektoniczno-urbanistycznej.

Inwestor wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy dla dwóch budynków mieszkalnych (C i D) zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Jana III Sobieskiego oraz dla dwóch budynków mieszkalnych usytuowanych w głębi nieruchomości (w kolejnych liniach zabudowy).

Wysokość budynków C i D, w zależności od końcowych rozwiązań architektoniczno – budowlanych, mieścić się będzie w przedziale wartości od 15 do 17 m. Wysokość budynków usytuowanych w głębi nieruchomości wynosi: dla budynku A od 19 do 35 m, dla budynku B od 89 do 99 m.

Analizując zasadność dopuszczenia wnioskowanej przez inwestora wysokości dla budynków C i D należy stwierdzić, że wnioskowany parametr (15 ÷ 17 m) mieści się w przedziale wartości wysokości obiektów występujących w całym obszarze analizowanym (3 ÷ 90 m) oraz co istotne, mieści się w przedziale wartości wysokości obiektów tworzących kwartał zabudowy pomiędzy ulicami Opolską, Sobieskiego, Gliwicką, Dąbrówki, wynoszącym od 13 do 18 m, tj. kwartale którego uzupełnienie zabudowy stanowią projektowane obiekty. Zatem stwierdzono, że parametry inwestycji (w zakresie wysokości budynków C i D) w sposób harmonijny wpisują się w istniejącą tkankę architektoniczno – urbanistyczną, uwzględniają kontekst najbliższego otoczenia oraz cechy zwartej historycznej zabudowy tworzącej pierzeje ulic tego rejonu miasta w tym w szczególności wskazanego kwartału.

Wnioskowane wysokości budynków A i B z uwagi na usytuowanie obiektów w głębi nieruchomości, nie mają bezpośredniego wpływu na wysokość budynków znajdujących się w pierwszej linii zabudowy. Niemniej z uwagi na skalę przedsięwzięcia tj. w szczególności z uwagi na wysokość elewacji budynku B wynoszącą w zależności od ostatecznych rozwiązań od 89 do 99 m, przeanalizowano dodatkowo wpływ ww. obiektu na kształtowanie się przestrzeni urbanistycznej w tym również w kontekście zachowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 2 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, na obszarze stanowiącym strefę dominacji przestrzeni publicznej o znaczeniu metropolitalnym i wielkomiejskim. Obszar ten jest zróżnicowany zarówno pod względem funkcji jak i formy architektonicznej obiektów, jej gabarytów oraz intensywności zagospodarowania terenu. Zabudowa o charakterze historyzującym, tworząca wzdłuż ciągów komunikacyjnych zwartą zabudowę w pierzei ulic o wysokich walorach estetycznych, stanowiąca dziedzictwo

kulturowe miasta Katowice sąsiaduje z architekturą współczesną, znacznie zróżnicowaną pod względem jej wysokości, niemniej w części północnej z dominującą w przestrzeni miejskiej zabudową wysokościową.

Wertykalizm (wznoszenie wysokich obiektów – drapaczy chmur) na terenach silnie zurbanizowanych zwłaszcza w metropoliach o dużym znaczeniu gospodarczym jest naturalnym kierunkiem rozwoju tkanki architektoniczno urbanistycznej współczesnych miast. Z uwagi na wartość terenu i zapotrzebowania gospodarcze, przestrzeń miejska coraz bardziej się dogęszcza. Choć w istocie wnioskowany budynek o wysokości 89 – 99 m stanowić będzie ingerencję w krajobraz miejski to przeobrażenie krajobrazu (wertykalizacja zabudowy) należy traktować jako naturalny proces wynikający z odpowiedzi na aktualne potrzeby społeczno - gospodarcze i zapobiegające „rozlewaniu" się miasta. Biorąc pod uwagę miejsce planowanego zamierzenia budowlanego (druga linia zabudowy, środkowa część kwartału), racjonalne wykorzystanie terenu w ścisłym centrum miasta Katowice, jak również występujące w obszarze analizowanym obiekty o tożsamej bądź zbliżonej wysokości (zespół zabudowy usługowo-biurowo-mieszkalnej Global Office Park zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Mickiewicza i Dąbrówki w Katowicach, budynek przy ul. Mickiewicza 29), uznaje się że przedmiotowa inwestycja, również w odniesieniu do budynków A i B wpisuje się w istniejący w tym rejonie trend rozwojowy oraz kontynuuje parametry obiektów o zbliżonej lub tożsamej funkcji znajdujących w obszarze analizowanym i nie wpływa negatywnie na istniejący ład przestrzenny.

Biorąc pod uwagę opisane powyżej uwarunkowania, w oparciu o § 7 ust. 3 *Rozporządzenia,* ustala się wysokość zabudowy:

- budynek mieszkalny C: 15 ÷ 17 m
- budynek mieszkalny D: 15 ÷ 17 m
- budynek mieszkalny A: 19 ÷ 35 m
- budynek mieszkalny B: 89 ÷ 99 m

1.6) geometria dachu

Zgodnie z § 8 Rozporządzenia:

1. *Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.*
2. *Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.*

Geometria dachów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zdominowana jest przez przekrycie budynków dachami płaskimi, dwuspadowymi prawie płaskimi i mansardowymi. Jednostkowo występują dachy wielospadowe. Analogicznie pozostała zabudowa usługowo-handlowa przekryta jest dachami płaskimi.

Zgodnie wnioskiem inwestora projektuje się budynki mieszkalne wielorodzinne z częścią garażową w formie platformy częściowo wychodzącej poza obrys brył wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych A, B, C i D. Poszczególne budynki przekryto dachami płaskimi o spadku połaci dachowych umożliwiającym prawidłowy spływ wód deszczowych.

Można zatem stwierdzić, że wnioskowana geometria dachu (dach płaski) stanowi kontynuację cech zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym. W związku z powyższym zgodnie z § 8 ust. 1 Rozporządzenia ustala się dla budynków A, B, C i D dach płaski, o niewielkim kącie nachylenia połaci dachowej zapewniającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych. Dopuszcza się wykonanie dachów płaskich jako tarasy w tym tarasy zielone z nawierzchnią biologicznie czynną.

1.7) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 9 Rozporządzenia:

1. *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*
2. *Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Inwestycja zakłada powierzchnię biologicznie czynną o powierzchni nie mniejszej niż 2 530 m², co dla powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszącej 10 118 m² daje 25% udziału powierzchni biologicznie czynnej.
Analizując zabudowę istniejącą w ramach obszaru objętego szczegółową analizą można stwierdzić, że charakterystyczną cechą zabudowy śródmiejskiej, w szczególności zwartej historycznej zabudowy tworzącej pierzeje ulic tego rejonu miasta, jest dość wysokie zainwestowanie w teren. Wysoki udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki uniemożliwił lub ograniczył możliwość występowania powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym tj. powierzchni pokrytej naturalnie wegetującą roślinnością oraz zatrzymującą wodę opadową. Teren wewnętrznych dziedziców w zasadniczej części jest utwardzony i wykorzystywany przez mieszkańców jako teren miejsc parkingowych. Część wewnętrznych podwórek jest zaniedbanych i niezagospodarowanych, porośniętych roślinnością ruderalną. Określenie przebiegu granicy pomiędzy terenem utwardzonym a powierzchnią biologicznie czynną, w znacznym części przypadków jest niemożliwe.

Z uwagi na brak dokładnych danych dotyczących powierzchni biologicznie czynnych nie ma możliwości jego ustalenia bez dokładnej inwentaryzacji terenowej. W oparciu o dostępne dane, ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku, będzie obarczone błędem. Z tego względu wyznaczenie go w oparciu o § 9 ust. 1 Rozporządzenia, nie znajduje uzasadnia. Uznano, że określenie tego parametru może nastąpić jedynie w oparciu o § 9. 2 rozporządzenia jako ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z § 3 punkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zmianami) poprzez teren biologicznie czynny należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Powyższe Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przewiduje konieczność wykonania co najmniej 25% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych przeznaczonych m.in. pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po analizie parametrów związanych z powierzchnią biologicznie czynną stwierdzono, że wnioskowana przez Inwestora wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zasadna gdyż odpowiada określonej wartości w warunkach technicznych.

Uwzględniając zróżnicowaną wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej występującej w obszarze analizowanym jak również że wnioskowany dolny przedział parametru jest zgodny z warunkami technicznymi w tym zakresie, wyznacza się w oparciu o § 9 ust. 2 Rozporządzenia, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25%.

1.8) minimalna liczba miejsc do parkowania

(Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych - § 10 w/w rozporządzenia.)

Inwestycja zakłada wykonie 700 ÷ 850 miejsc postojowych w garażu i 3 ÷ 20 miejsc parkingowych na terenie.
Zgodnie z warunkami w zakresie obsługi komunikacyjnej określonymi przez Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Katowicach w piśmie z dnia 20 kwietnia 2026 r., znak sprawy WD.445.126.2020.KM-6154.2026, na terenie inwestycji (poza pasem drogowym), należy zapewnić stosownie dla przeznaczenia obiektu miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości wynikającej z potrzeby zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obiektu lecz nie mniej niż 1 miejsce

postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni usługowo-handlowej.

Projektowana przez Inwestora liczba mieszkań wynosi 685-820 lokali mieszkalnych oraz lokale usługowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 1000 m^2. Analiza wykazała, że wnioskowana przez inwestora liczba miejsc postojowych jest wystarczająca dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej inwestycji w zakresie miejsc postojowych.

W związku z powyższym dla obsługi przedmiotowej inwestycji, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania wynoszącą nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowego na każde 100 m^2 powierzchni usługowej.

2. Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa inwestycja jest dostępna z drogi publicznej tj. z ul. Jana III. Sobieskiego.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

Do wniosku załączono pisma:

- warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wydanymi przez Katowickie Wodociągi S.A. w dniu 02.07.2025 r. znak: WWP/339/2025/WK/SDS/GG,
- zapewnienie zasilania w energię elektryczną wydanym przez TAURON Dystrybucja S.A. w dniu 25.06.2025 r.,
- określeniem sposobu odprowadzenia wód opadowych przez Katowickie Inwestycje S.A. z dnia 22.08.2024 r. znak: KISA/DKD/KTK/122/08/2024 i protokołem nr 286/KD/2024 z posiedzenia Rady Technicznej Deszczowej z dnia 21.08.2024 r., stanowiącym integralną część pisma,
- informacją o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej i zapewnienia dostaw energii cieplnej do obiektów wydaną przez TAURON w dniu 07.08.2024 r. znak HS/W/420/507/AŻ/7/N/240807.

Po przeanalizowaniu załączonych do wniosku pism oraz przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów w tym zakresie stwierdzono, że istnieje możliwość:

- dostawy wody – poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej.
- dostawy energii elektrycznej – poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
- odprowadzenia ścieków sanitarnych – poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
- odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- doprowadzenia ciepła – poprzez przyłącze do istniejącej sieci ciepłowniczej.

W związku z powyższym uznano, że projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Przeznaczenie gruntu

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - działki 23/1, 23/2, 27; 32/1, 33, 35, 37, 38 39/1, 39/2 (km. 26, obręb Dz. Śródmieście-Załęże, 0001) o użytku Bi,

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

Inwestycja jest zgodna z następującymi przepisami odrębnymi:

- ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2025 r., poz. 889),
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity – Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity - Dz. U. z 2026 r., poz. 69),
- ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r., poz. 416 z późniejszymi zmianami),

- ustawą z dnia 03 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r, poz. 2110 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r., poz. 1747 z późniejszymi zmianami) w odniesieniu do przewidzianych do realizacji inwestycjach kolejowych,
- ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami), w odniesieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Obszar: sieci przesyłowych, stref kontrolowanych, stref bezpieczeństwa

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze:

- dla którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r., poz. 1199 z późniejszymi zmianami) z ustanowionym zakazem wznoszenia i utrzymania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na podstawie art. 22 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

III. Wnioski po przeprowadzonej analizie

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek: jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla analizowanej inwestycji.

Załączniki :

część graficzna analizy – mapa zasadnicza