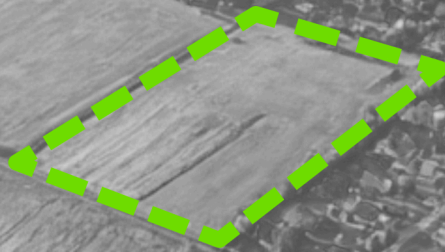




**SPRAWDZONY
M2**



**OPRACOWANIE DZIAŁKI
- przykład**

DISCLAIMER

Sprzedawcy nie są doradcami inwestycyjnymi, ani nie działają w charakterze osób promujących konkretne inwestycje.

Prezentowana treść jest wyłącznie wyrazem osobistych poglądów autorów, została przygotowana wyłącznie w celach edukacyjnych i nie stanowi „rekomendacji” w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych lub ich emitentów (Dz. U. z 2005 r. Nr 206, poz. 1715).

Prezentowana treść nie stanowi rekomendacji w rozumieniu „Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) nr 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów” lub jakiegokolwiek porady, w tym w szczególności porady inwestycyjnej w zakresie doradztwa inwestycyjnego, o którym mowa w art. 76 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. 2017, poz. 1768 z późn. zm.), dalej: „Ustawa”, porady prawnej lub podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji inwestora.

Autorzy nie ponoszą odpowiedzialności za działania lub zaniechania odbiorcy materiału lub innego inwestora podjęte na podstawie niniejszego materiału ani za szkody poniesione w wyniku tych decyzji inwestycyjnych, skutki finansowe i niefinansowe powstałe w wyniku wykorzystania niniejszego materiału lub zawartych w nim informacji.

Inwestowanie na rynku nieruchomości wiąże się z ryzykiem utraty środków. Publikowane treści: 1) nie stanowią rekomendacji ani nie mają na celu nakłonienia do podjęcia konkretnych decyzji inwestycyjnych w tym nabycia lub zbycia jakichkolwiek nieruchomości, 2) nie powinny stanowić wyłącznej podstawy do podejmowania decyzji zakupowych.

Wszelkie decyzje inwestycyjne podejmowane przez odbiorców niniejszego raportu są jego własnymi decyzjami, podejmowanymi na własną odpowiedzialność i powinny zostać poprzedzone własnymi analizami oraz poparte odpowiednimi niezależnymi badaniami. Odbiorca przed nabyciem lub zbyciem jakiegokolwiek nieruchomości powinien dokładnie zbadać jakie będą skutki jego działania w jego indywidualnej sytuacji w szczególności w sferze podatkowej i prawnej.

Autorzy nie gwarantują w żadnym stopniu, że każdorazowe stosowanie się do zaleceń przyniesie jakiegokolwiek korzyści finansowe ani też że zastosowanie zdobytej wiedzy przyniesie w przyszłości takie korzyści. Autorzy nie gwarantują w żadnym stopniu poprawności, kompletności oraz skuteczności opublikowanych analiz, a także nie gwarantują poprawności ich metodyki pod kątem akademickim czy też teoretycznym. Skuteczność konkretnych analiz zależna jest od znacznej ilości czynników, na które Autorzy nie mają wpływu, a także takie, które mogą nie być znane w momencie publikacji.

Wszelkie informacje i analizy zawarte w Usłudze stanowią prywatne stanowisko i opinie Sprzedawcy i Osób trzecich, poparte są ogólnodostępnymi informacjami, zdobytą wiedzą i doświadczeniem, zaś sama Usługa ma charakter wyłącznie edukacyjny, a Autorzy nie gwarantują w żadnym wypadku efektów czy też rezultatów Usługi.





CZĘŚĆ 1:




1. Informacje bazowe o działce
2. Dokumenty planistyczne
3. Decyzje i zgłoszenia budowlane w okolicy
4. Powodzie i podtopienia
5. Torfowiska i tereny podmokłe
6. Tereny osuwiskowe
8. Zasięg pieszy
8. Otoczenie - komunikacja
9. Otoczenie - usługi
10. Otoczenie - rekreacja

MAPA



Skala 1:1000

LEGENDA

-  Granica opracowywanej działki
-  Granice pozostałych działek
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

Źródło danych: Główny Urząd Geodezji i Kartografii
Data źródła danych: 2025

PODKŁAD SATELITARNY

OPIS




Ilustracja pokazująca opracowywany teren nałożony na najnowsze dostępne **zdjęcia satelitarne**.

MAPA



Skala 1:1000

LEGENDA

-  Granica opracowywanej działki
-  Granice pozostałych działek
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki:
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki:
610 m²

Źródło danych: CARTO
Data źródła danych: 2026

PODKŁAD UPROSZCZONY

OPIS

Ilustracja pokazująca opracowywany teren na **uproszczonej mapie bazowej** wraz z oznaczeniami takimi jak granice działek, otaczające budynki czy też cieki wodne i tereny zieleni.

MAPA



Skala 1:1000

LEGENDA

- Granica opracowywanej działki
- Granice pozostałych działek
- Otaczające budynki

Identyfikator działki:
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki:
610 m²

- Sieć wodociągowa
- Sieć telekomunikacyjna
- Sieć kanalizacyjna
- Sieć gazowa
- Sieć elektroenergetyczna
- Sieć ciepłownicza

*sieć rozumiana jako sieć + przyłącza

INFORMACJE BAZOWE O DZIAŁCE

OPIS

Działka przylega bezpośrednio do drogi (od strony zachodniej), w której przebiegają główne sieci uzbrojenia terenu.

W pasie drogowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granicy działki **znajduje się**:

- **Sieć wodociągowa** - zapewnia stabilne zasilanie w wodę bytową.
- **Sieć telekomunikacyjna** - dostęp do nowoczesnej infrastruktury (prawdopodobnie światłowód), niezbędnej w standardzie nowoczesnego budownictwa.
- **Sieć kanalizacyjna** - kluczowy atut, eliminujący konieczność budowy kosztownego w eksploatacji szamba lub przydomowej oczyszczalni.
- **Sieć elektroenergetyczna** - umożliwia sprawne uzyskanie warunków przyłączeniowych dla placu budowy oraz docelowego budynku.

W pasie drogowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granicy działki **nie znajduje się** za to:

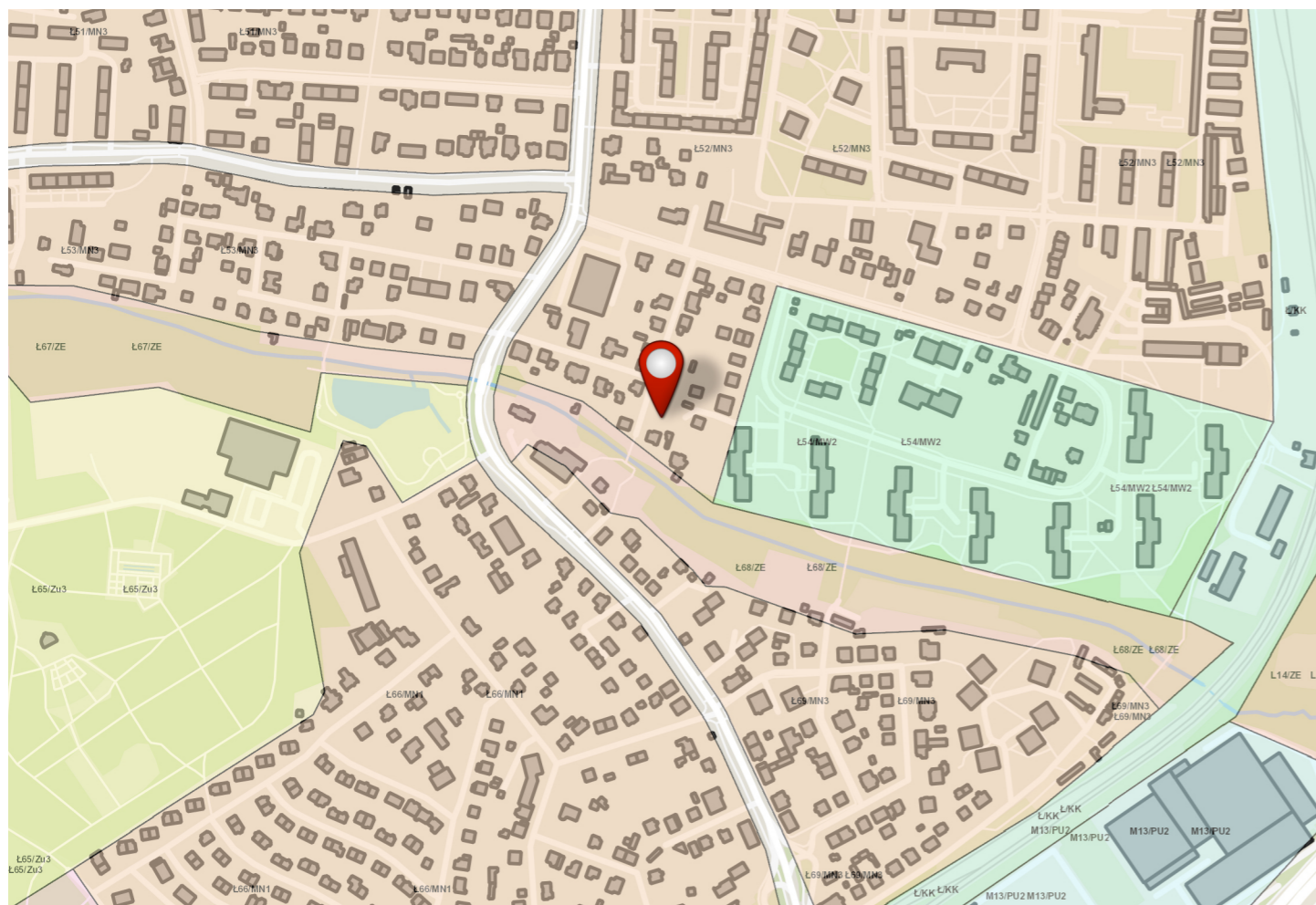
- Sieć gazowa
- Sieć ciepłownicza

PODSUMOWANIE

Działka posiada **wysoki potencjał budowlany** ze względu na uzbrojenie terenu (większość mediów jest dostępnych w zasięgu ręki, co znacznie obniża koszty przyłączy). Bezpośrednio przekłada się to na **niższe koszty przygotowania inwestycji** pod tym względem oraz minimalizuje ryzyko formalne i **skraca proces uzyskiwania pozwolenia na budowę**.



W zależności od przewidywanej charakterystyki budynku, brak sieci gazowej oraz ciepłowniczej, **może być doskonałym bodźcem do zastosowania nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych**, takich jak pompa ciepła z instalacją fotowoltaiczną, jednakże **może to oznaczać również potrzebę wykonania dodatkowych przyłączy** do sieci gazowej oraz sieci ciepłowniczej.

MAPA








Skala 1:10 000

LEGENDA

-  Opracowywana działka
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

-  Zabudowa mieszkaniowa niska
-  Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniowysoka i wysoka
-  Zieleń o funkcji przyrodniczo-ekologicznej
-  Zabudowa usługowa z zielenią urządzoną
-  Obszar intermodalnego węzła transportowego

Źródło danych: Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Katowice
Data źródła danych: 2012

DOKUMENTY PLANISTYCZNE

OPIS

Ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz Planu Ogólnego, przedstawione zostało **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**.

Działka znajduje się na terenie przeznaczonym pod **zabudowę mieszkaniową niską** i zlokalizowana jest w obszarze o ukształtowanej strukturze mieszkaniowej, otoczonej zabudową o różnicowanej intensywności (od niskiej po wysoką).

Otoczenie i infrastruktura:

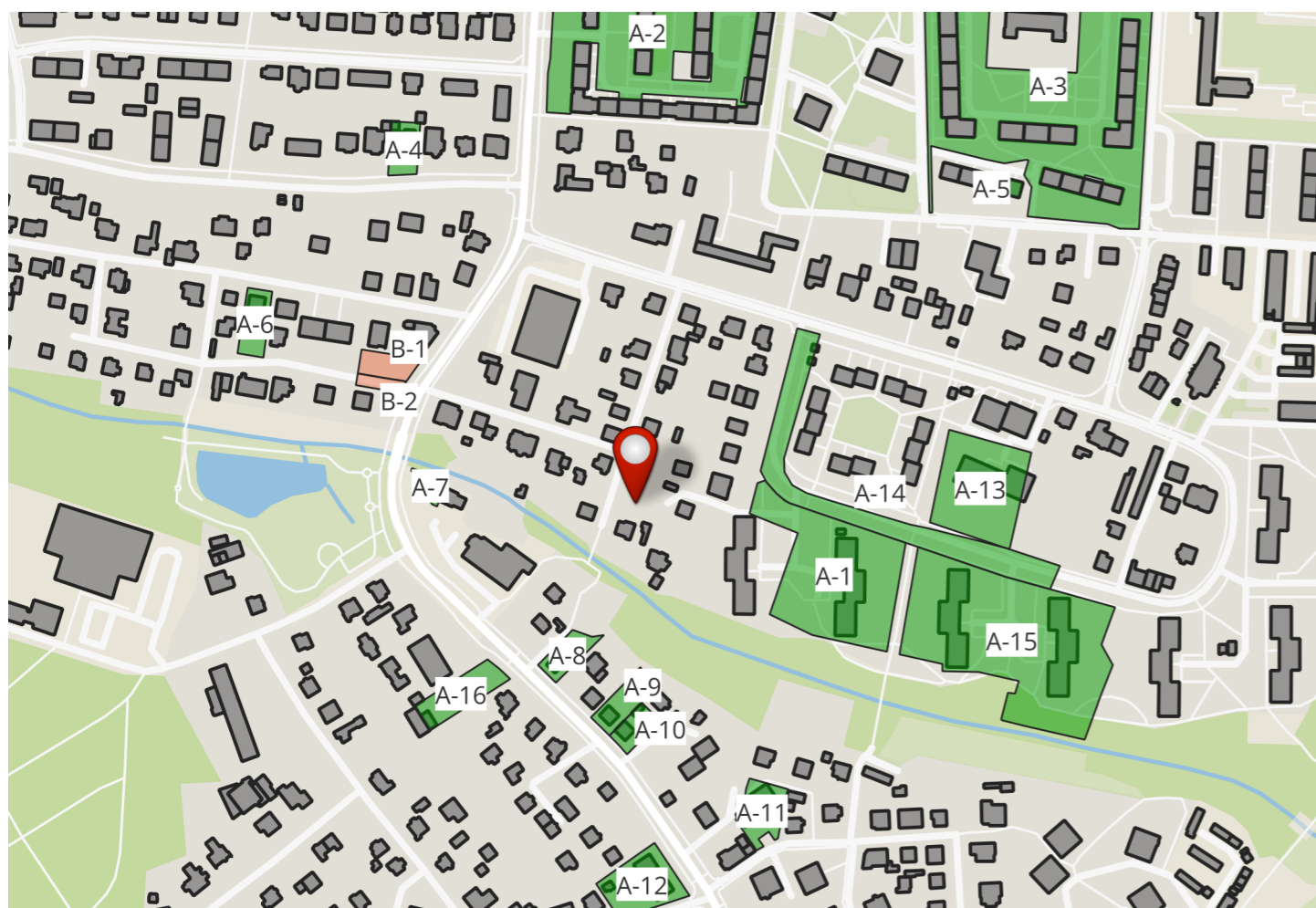
- Południe - **sąsiedztwo pasów zieleni o funkcjach przyrodniczo-ekologicznych**, co podnosi walory rekreacyjne lokalizacji.
- Południowy zachód - **bliskość strefy usługowej z urządzoną zielenią**, zapewniającej dostęp do infrastruktury społecznej.
- Wschód - **dostęp do obszaru intermodalnego węzła transportowego**, co gwarantuje doskonałe skomunikowanie z resztą aglomeracji.

PODSUMOWANIE

Z punktu widzenia osoby chcącej wybudować na działce budynek **brak MPZP oznacza konieczność wystąpienia o Decyzję o Warunkach Zabudowy (WZ)**. Studium jednoznacznie wskazuje na mieszkalny kierunek rozwoju tego obszaru, co znacznie zwiększa prawdopodobieństwo uzyskania korzystnych parametrów zabudowy, spójnych z sąsiedztwem.



Działka znajduje się w dobrym sąsiedztwie pod względem potencjalnych przyszłych nowych obiektów w okolicy - dominacja funkcji mieszkaniowej i usługowej w dokumentach planistycznych **minimalizuje ryzyko powstania w sąsiedztwie uciążliwego przemysłu**. Studium nakłada również **obowiązek zachowania terenów zielonych w najbliższym otoczeniu**, co zwiększa atrakcyjność działki. Położenie w odległości ok. 600 metrów od węzła transportowego zapewnia mobilność, jednak **może stanowić jednak lekką uciążliwość pod względem generowania okresowo pewnego poziomu hałasu**.

MAPA






Skala 1:7 500

LEGENDA

-  Opracowywana działka
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

-  Zgłoszenia z niewielkim wpływem na inwestycję
-  Zgłoszenia ze średnim wpływem na inwestycję
-  Zgłoszenia z dużym wpływem na inwestycję

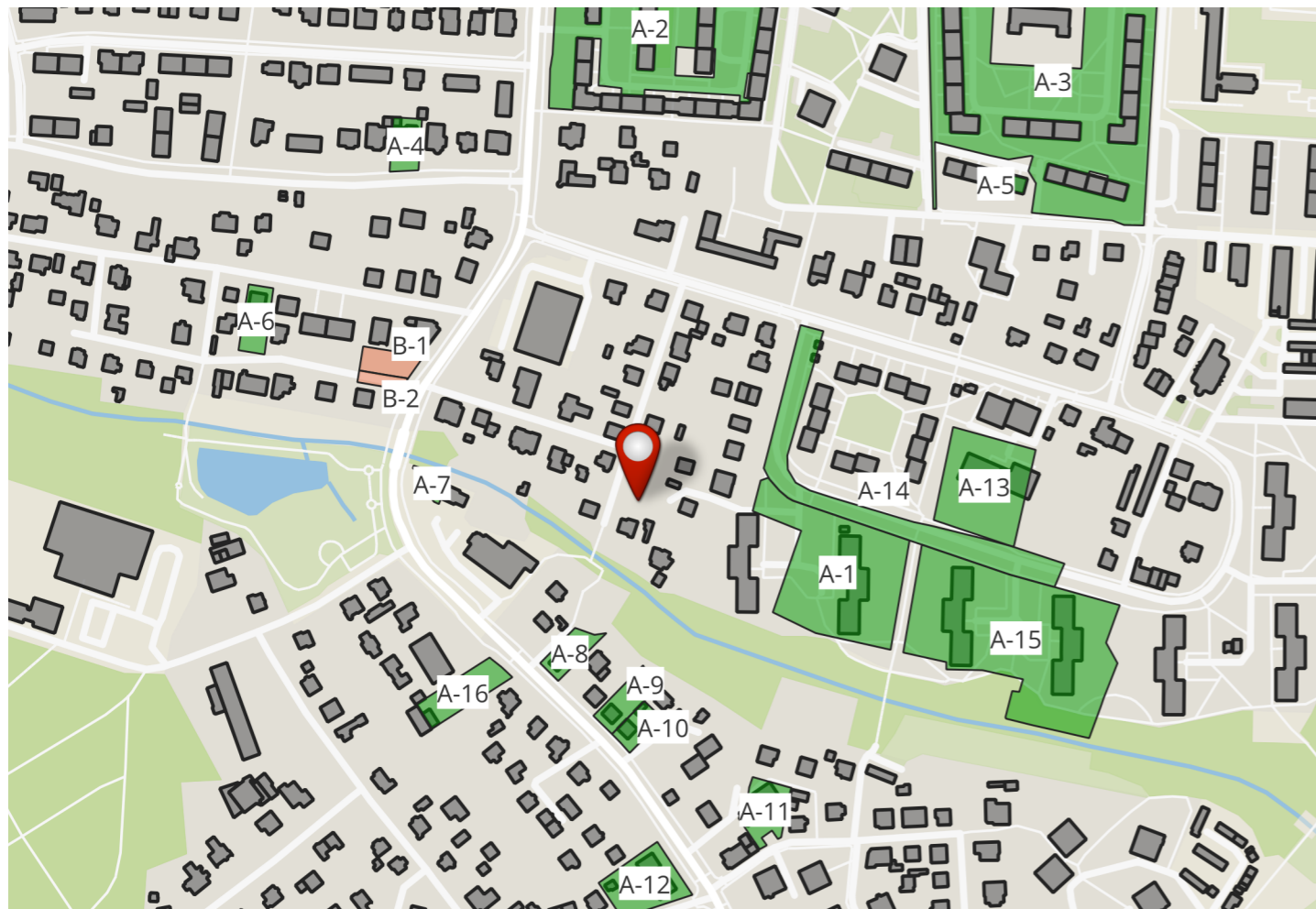
DECYZJE I ZGŁOSZENIA BUDOWLANE

ZNACZNIKI

- A-1 - 2022 - budowa drogi dojazdowej
- A-2 - 2021 - zmiana pozwolenia - modernizacja kanalizacji ogólnospławnej
- A-3 - 2018 - budowa osiedlowej wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej
- A-4 - 2025 - rozbiórka budynków gospodarczych/garażów leżących przy budynku mieszkalnym
- A-5 - 2020 - przebudowa instalacji gazowej w mieszkaniu
- A-6 - 2016 - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- A-7 - 2016 - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem użytkowym
- A-8 - 2016 - budowa wewnętrznej instalacji gazowej
- A-9 - 2021 - budowa wewnętrznej instalacji gazowej
- A-10 - 2020 - przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania
- A-11 - 2020 - przebudowa i połączenie dwóch lokali mieszkalnych nr 4,5
- A-12 - 2017 - budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku jednorodzinnym
- A-13 - 2022 - przebudowa i remont pomieszczeń wraz z przebudową instalacji wewnętrznej gazowej
- A-14 - 2025 - kanalizacja sanitarna
- A-15 - 2017 - zmiana usytuowania licznika gazu i przebiegu instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym
- A-16 - 2020 - budowa wew instalacji gazowej



- B-1 - 2025 - budowa budynku handlowo-usługowego
- B-2 - 2025 - budowa budynku handlowo-usługowego

MAPA






Skala 1:7 500

LEGENDA

-  Opracowywana działka
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

-  Zgłoszenia z niewielkim wpływem na inwestycję
-  Zgłoszenia ze średnim wpływem na inwestycję
-  Zgłoszenia z dużym wpływem na inwestycję

DECYZJE I ZGŁOSZENIA BUDOWLANE

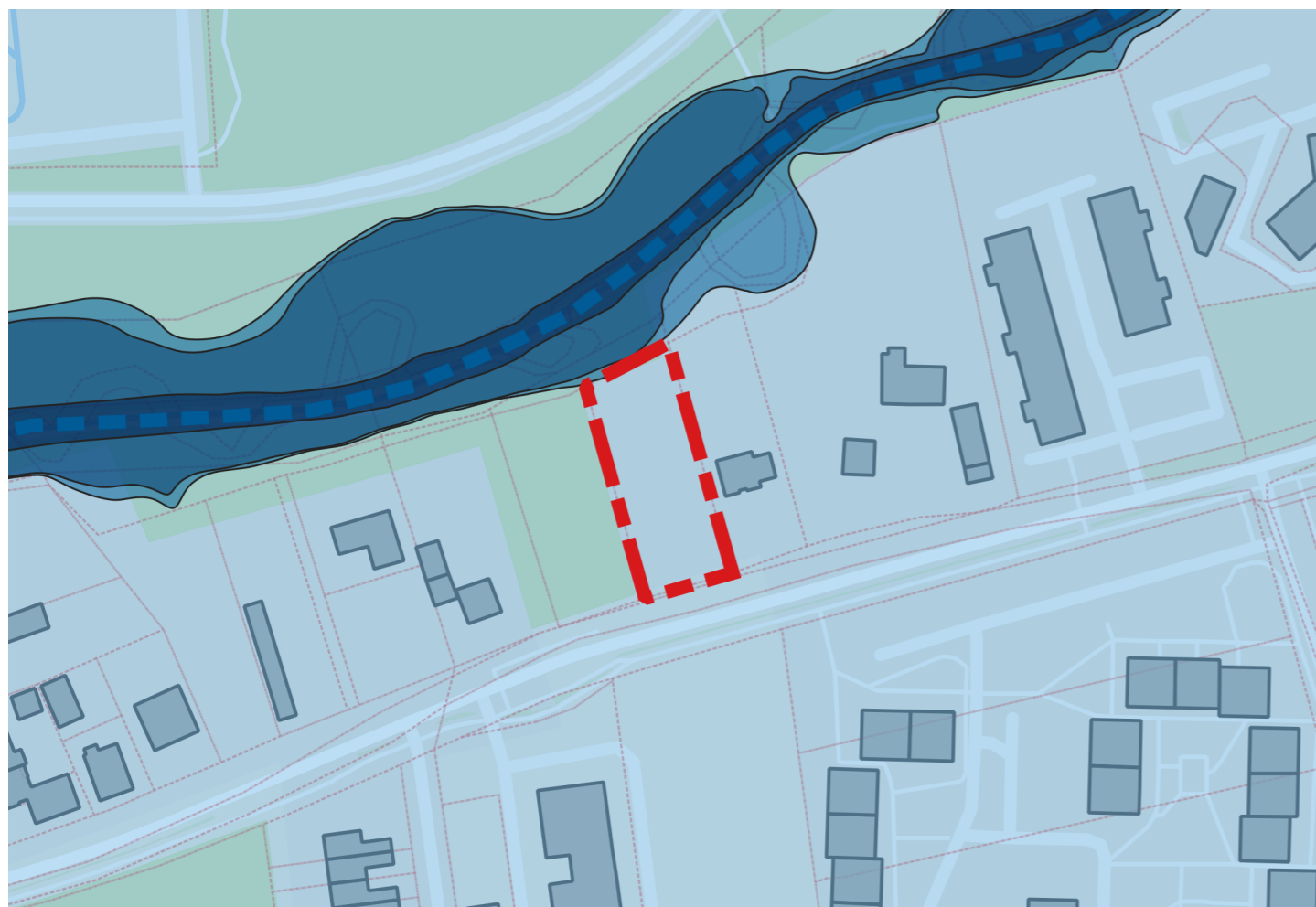
PODSUMOWANIE

Analiza wydanych decyzji i zgłoszeń budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości wskazuje na stabilny i uporządkowany rozwój okolicy, co minimalizuje ryzyko wystąpienia uciążliwego sąsiedztwa w przyszłości.

Kluczowe wnioski:

- Przeważająca większość aktywności budowlanej (**A-6 do A-16**) dotyczy **budowy, przebudowy oraz modernizacji instalacji w budynkach jednorodzinnych** - świadczy to o jednorodnym charakterze dzielnicy.
- Odnotowane zgłoszenia dotyczące budowy dróg dojazdowych (A-1) oraz modernizacji sieci kanalizacyjnej i ciepłowniczej (A-2, A-3) potwierdzają, że **gmina systematycznie dofinansowuje infrastrukturę techniczną w tym rejonie**, co bezpośrednio podnosi wartość rynkową gruntów.
- Planowana budowa obiektu / obiektów handlowo-usługowych (B-1, B-2) w odległości ok. 170 metrów na zachód od działki **może stanowić zarówno atut (dostęp do zaplecza handlowego), jak i potencjalną uciążliwość (hałas, wzmożony ruch)**.
- Większość decyzji i zgłoszeń w pobliżu działki **ma charakter mało inwazyjny** i nie powinna znacząco wpływać na jej funkcjonalność.

MAPA



Skala 1: 3 000

LEGENDA

- Granica opracowywanej działki
- Granice pozostałych działek
- Otaczające budynki

Identyfikator działki:
246901_1.0003.AR_51.103

Powierzchnia działki:
1614 m²

- Główne rzeki
- Wody powierzchniowe
- Obszar zagrożenia 10%
- Obszar zagrożenia 1%
- Obszar zagrożenia 0,2%
- Obszar podtopień

Źródło danych: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Data źródła danych: 2022

POWODZIE I PODTOPIENIA

OPIS

Działka zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Kłodnica, której koryto znajduje się w odległości ok. 20 metrów od północnej granicy działki.

- Bezpieczeństwo powodziowe - teren działki znajduje się **poza strefami szczególnego zagrożenia powodziowego** (prawdopodobieństwo wystąpienia 10%, 1% oraz 0,2%). Oznacza to brak formalnych zakazów budowy wynikających z przepisów Prawa Wodnego w zakresie ochrony przed powodzią.
- Ryzyko podtopień - **całość powierzchni działki znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym podtopieniami**. Jest to zjawisko związane z wysokim poziomem wód gruntowych lub utrudnionym odpływem wód opadowych, a nie bezpośrednim wylaniem rzeki.
- Sąsiedztwo - północna granica działki **bezpośrednio sąsiaduje z obszarem zagrożenia powodziowego 0,2%**, co należy uwzględnić przy planowaniu rzędnych terenu.

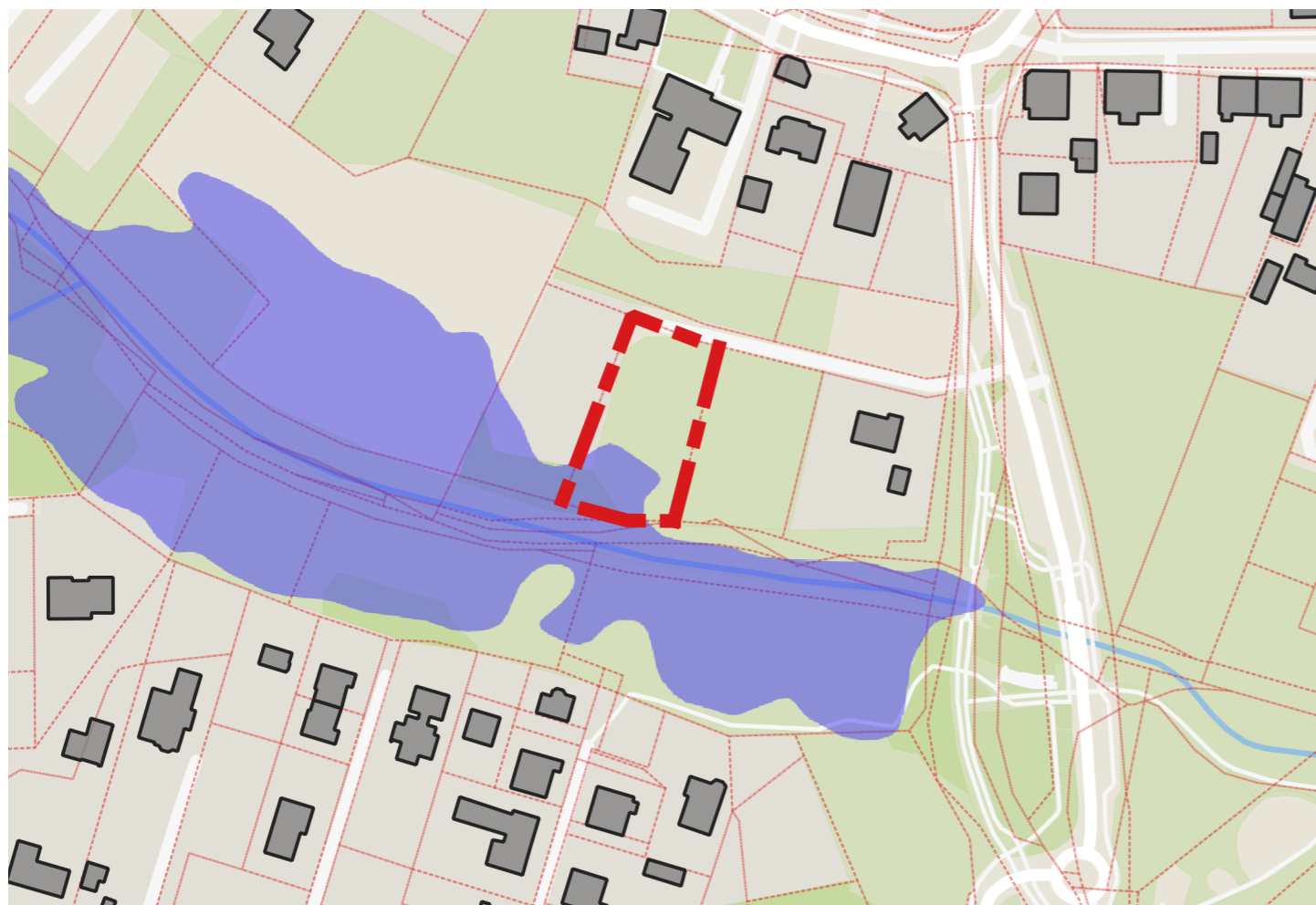
PODSUMOWANIE

Działka posiada specyficzne uwarunkowania hydrologiczne, które wymagają uwzględnienia na etapie projektowym, jednak nie wykluczają jej z bezpiecznego użytkowania mieszkaniowego.

Kluczowe wnioski:

- Brak ryzyka powodziowego - **wykluczenie działki ze stref zalewowych (1% i 10%) znacznie ułatwia proces uzyskania pozwolenia na budowę** i ubezpieczenia nieruchomości.
- Konieczność badań geotechnicznych - ze względu na zidentyfikowany obszar podtopień, **zalecane jest wykonanie badań podłoża gruntowego z określeniem poziomu zwierciadła wody gruntowej**.
- Zalecenia projektowe - **rekomenduje się rezygnację z podpiwniczenia budynku oraz zastosowanie izolacji przeciwwodnych** typu ciężkiego lub budowę w systemie tzw. "białej wanny". **Wskazane jest również podniesienie poziomu parteru** względem otaczającego terenu.
- Zagospodarowanie wód opadowych - ze względu na bliskość rzeki i charakter terenu, **należy przewidzieć efektywny system retencji lub odprowadzenia wód deszczowych**, aby uniknąć lokalnych zastoisk wody.

MAPA



Skala 1: 3 000

LEGENDA

-  Granica opracowywanej działki
-  Granice pozostałych działek
-  Otaczające budynki
-  Obszary torfowisk / podmokłe

Identyfikator działki :

246901_1.0011.AR_1.8585/133

Powierzchnia działki :

1531 m²

Źródło danych: Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

Data źródła danych: 2025

TORFOWISKA I TERENY PODMOKŁE

OPIS

Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Mleczna (odległość ok. 5 metrów od granicy), co determinuje jej specyficzne uwarunkowania gruntowo-wodne.

- Obszar oddziaływania - południowa część działki, stanowiąca około 20% jej całkowitej powierzchni, **znajduje się bezpośrednio w strefie torfowisk oraz terenów podmokłych.**
- Charakterystyka podłoża - sugeruje występowanie **gruntów organicznych o bardzo niskiej nośności i dużej ściśliwości**, co jest zjawiskiem naturalnym w dolinach rzecznych.

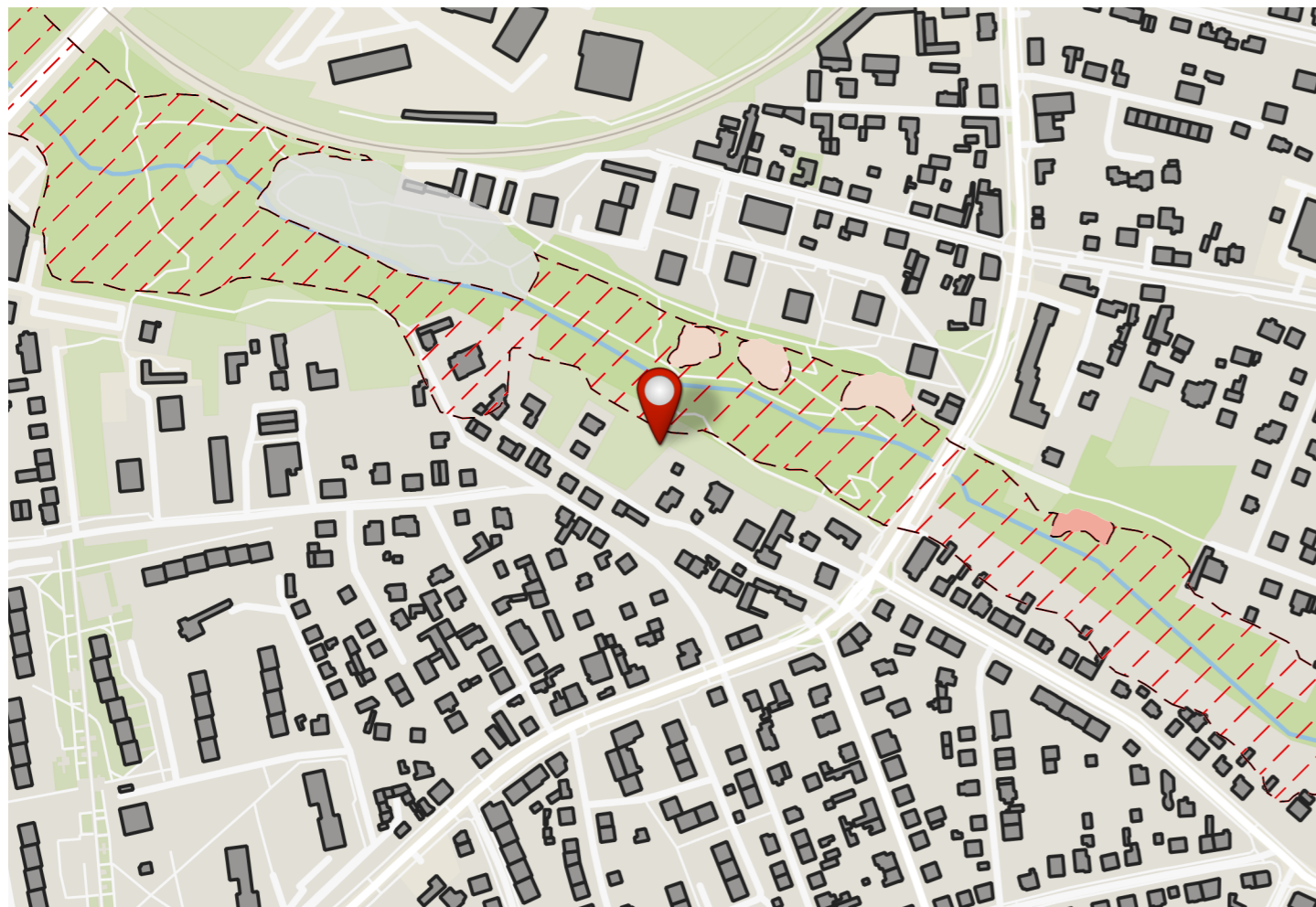
PODSUMOWANIE

Występowanie gruntów słabonośnych na części działki nie wyklucza jej zabudowy, jednak wymaga świadomego podejścia inżynierskiego.

Kluczowe wnioski:



- Ryzyko geotechniczne - mimo że pozostała część działki znajduje się poza wyznaczoną strefą podmokłą, istnieje **wysokie prawdopodobieństwo występowania soczewek gruntów organicznych** również w jej głębi.
- Konieczne nakłady inwestycyjne - posadowienie budynku w tej lokalizacji **może wymagać zastosowania specjalnych fundamentów** (np. płyta fundamentowa, palowanie lub wymiana gruntu), co należy uwzględnić w budżecie inwestycji.
- Ograniczenia projektowe - ze względu na specyfikę podłoża i bliskość rzeki, zdecydowanie **odradza się projektowanie kondygnacji podziemnych**
- Zalecenie priorytetowe - przed finalizacją zakupu **zaleca się wykonanie szczegółowej opinii geotechnicznej (odwierty badawcze)**, która precyzyjnie określi miąższość warstwy torfu i wskaże optymalną metodę posadowienia obiektu.

MAPA







Skala 1:7 500

LEGENDA

-  Opracowywana działka
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_105.69/10

Powierzchnia działki :
731m²

-  Tereny zagrożone osuwiskami
-  Osuwiska aktywne ciągle
-  Osuwiska aktywne okresowo
-  Osuwiska nieaktywne

Źródło danych: Państwowy Instytut Geologiczny
Data źródła danych: 2021

TERENY OSUWISKOWE

OPIS

Nieruchomość znajduje się w strefie o szczególnych uwarunkowaniach geologicznych, co wymaga rzetelnego podejścia inżynierskiego na etapie projektowym.

- Lokalizacja względem zagrożenia - północna część działki **przylega bezpośrednio do udokumentowanej strefy zagrożonej osuwiskami**.
- Sąsiedztwo aktywnych zjawisk - **w odległości ok. 50 metrów od granicy opracowania zlokalizowane jest osuwisko sklasyfikowane jako aktywne okresowo**. Oznacza to, że przemieszczenia mas ziemnych mogą uaktywnić się pod wpływem intensywnych opadów atmosferycznych lub niewłaściwego drenażu terenu.

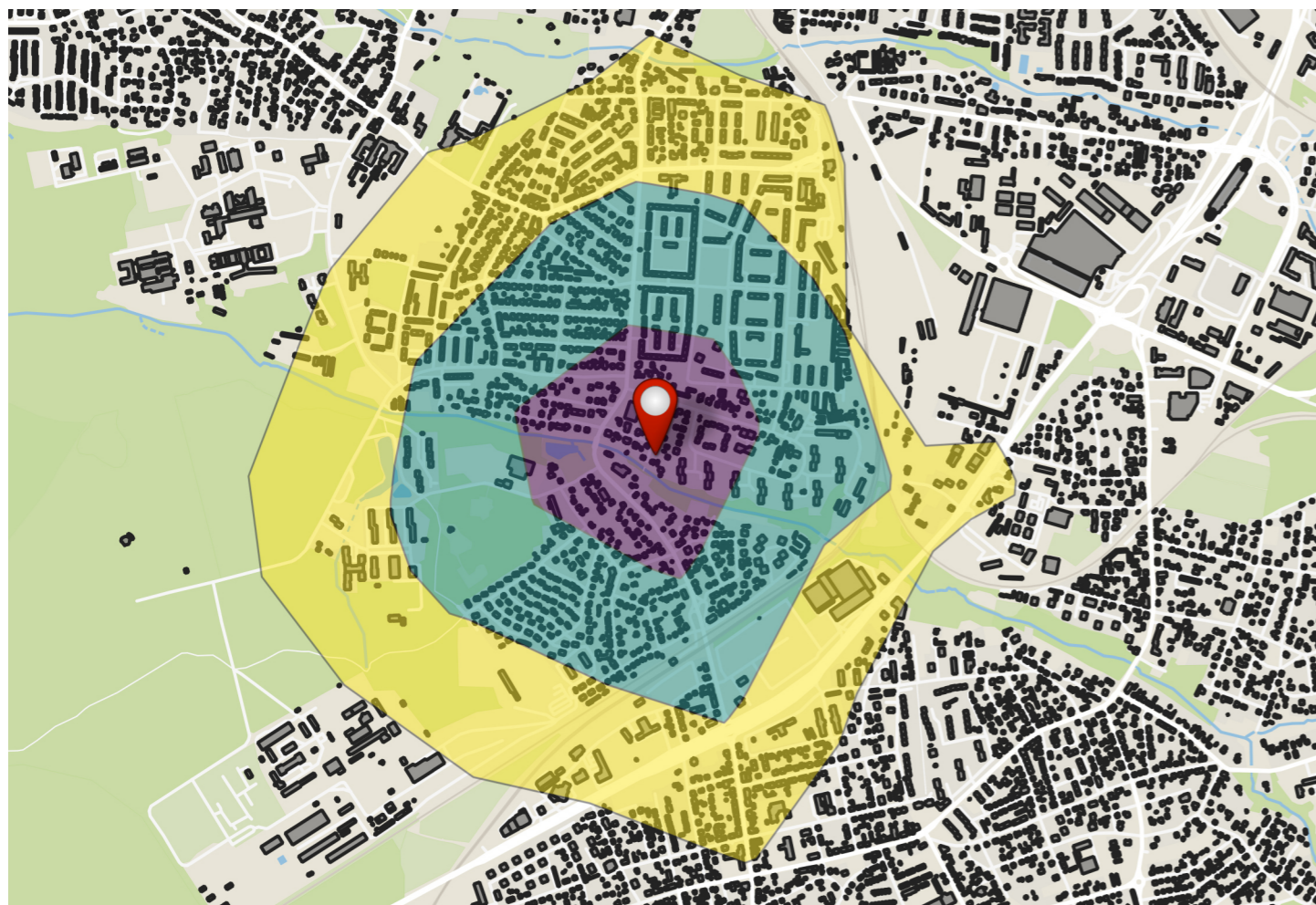
PODSUMOWANIE

Bliskość aktywnego okresowo osuwiska nie wyklucza inwestycji, ale narzuca konieczność zachowania wysokich standardów bezpieczeństwa geotechnicznego.

Kluczowe wnioski:



- Wymogi formalne - ze względu na położenie w sąsiedztwie strefy zagrożonej, **organ wydający pozwolenie na budowę może nałożyć obowiązek sporządzenia szczegółowej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej** (nie tylko zwykłej opinii geotechnicznej).
- Bezpieczeństwo konstrukcji - potencjalny projekt budynku **musi uwzględniać stabilność stoku**. Istnieje prawdopodobieństwo konieczności zastosowania wzmocnionego fundamentowania w celu zabezpieczenia obiektu przed ewentualnymi ruchami masowymi.




MAPA



Skala 1: 30 000

LEGENDA

-  Opracowywana działka
-  Otaczające budynki

-  Zasięg 5 min spaceru
-  Zasięg 10 min spaceru
-  Zasięg 15 min spaceru

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

Źródło danych: Openroute
Data źródła danych: 2026

ZASIĘG PIESZY

OPIS

Analiza wskazuje na dobre położenie działki względem lokalnej tkanki miejskiej, jednak jej faktyczna dostępność jest silnie uwarunkowana przez geometrię układu drogowego i bariery terenowe.

Kluczowe ograniczenia i bariery:

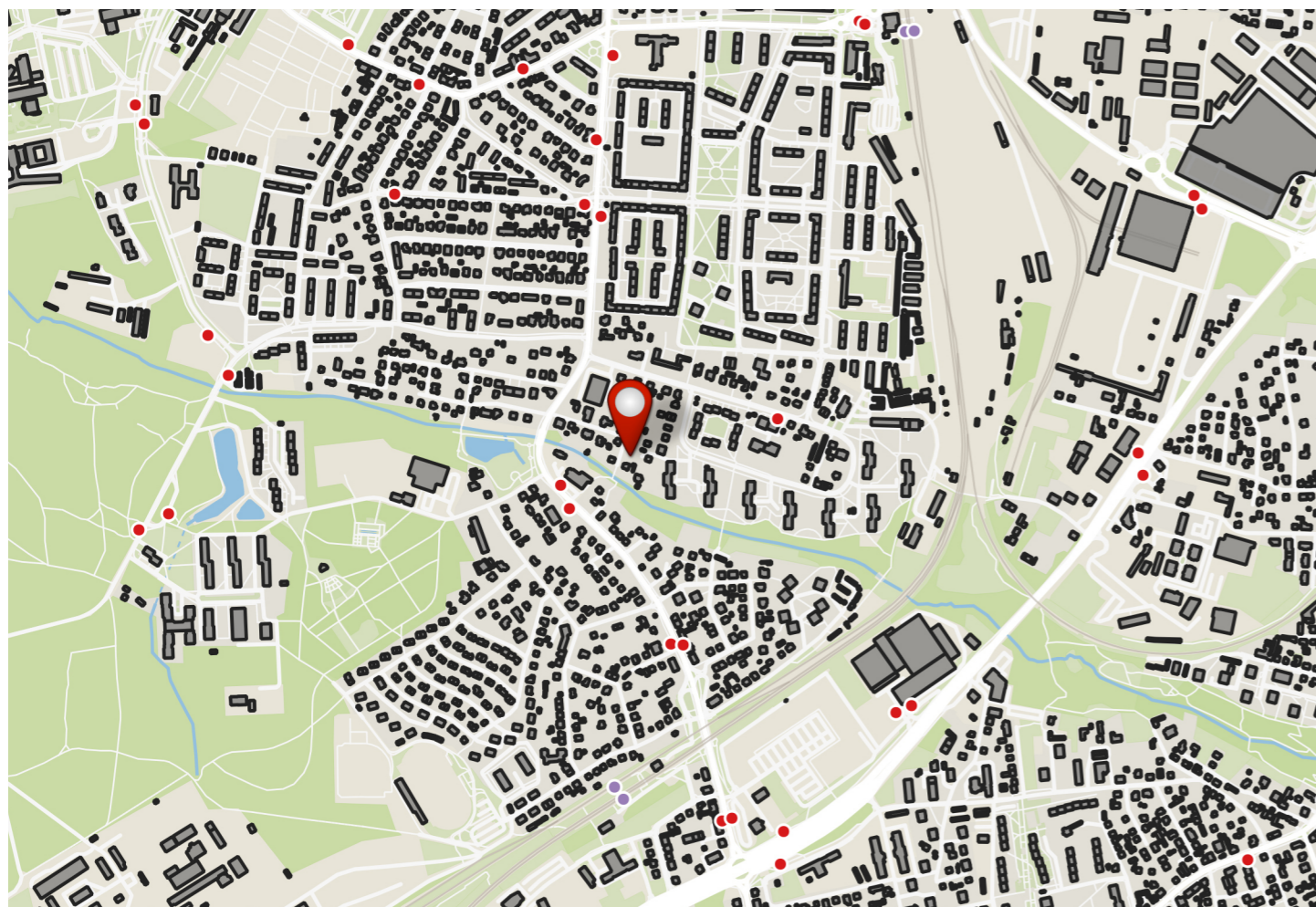
- Węzeł transportowy (strona wschodnia) - stanowi główną barierę dla ruchu pieszego. **Ze względu na dużą skalę infrastruktury drogowej i kolejowej, przejście w kierunku wschodnim jest możliwe jedynie w wyznaczonych punktach**, co znacząco wydłuża faktyczną drogę w porównaniu do linii prostej.

PODSUMOWANIE

Kluczowe wnioski:



- Potencjał lokalizacji - działka jest **doskonale skomunikowana w osi północ-południe**, zapewniając szybki dostęp pieszemu do większości niezbędnych usług w czasie poniżej 15 minut.
- Utrudnienia komunikacyjne - bliskość węzła transportowego od strony zachodniej (ok. 600 m w linii prostej) **może stanowić dla pieszych barierę ograniczającą swobodę ruchu w tamtym kierunku**.

MAPA





Skala 1: 20 000

LEGENDA

-  Opracowywana działka
-  Otaczające budynki

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

-  Przystanki autobusowe oraz tramwajowe
-  Stacja lub przystanek kolejowy

OTOCZENIE - KOMUNIKACJA

OPIS

Lokalizacja charakteryzuje się **rozwiniętą infrastrukturą transportu zbiorowego**, oferującą dostęp do zróżnicowanych form mobilności miejskiej i regionalnej.

- Transport miejski (Autobusy/Tramwaje) - w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, w promieniu ok. 5-10 minut spaceru, zlokalizowane są **liczne przystanki autobusowe i tramwajowe**.

- Transport kolejowy - w odległości ok. 600-800 metrów na wschód znajduje się stacja kolejowa. **Umożliwia to szybki wyjazd w kierunku innych miast** Metropolii oraz dostęp do połączeń dalekobieżnych w czasie około 15 minut marszu.

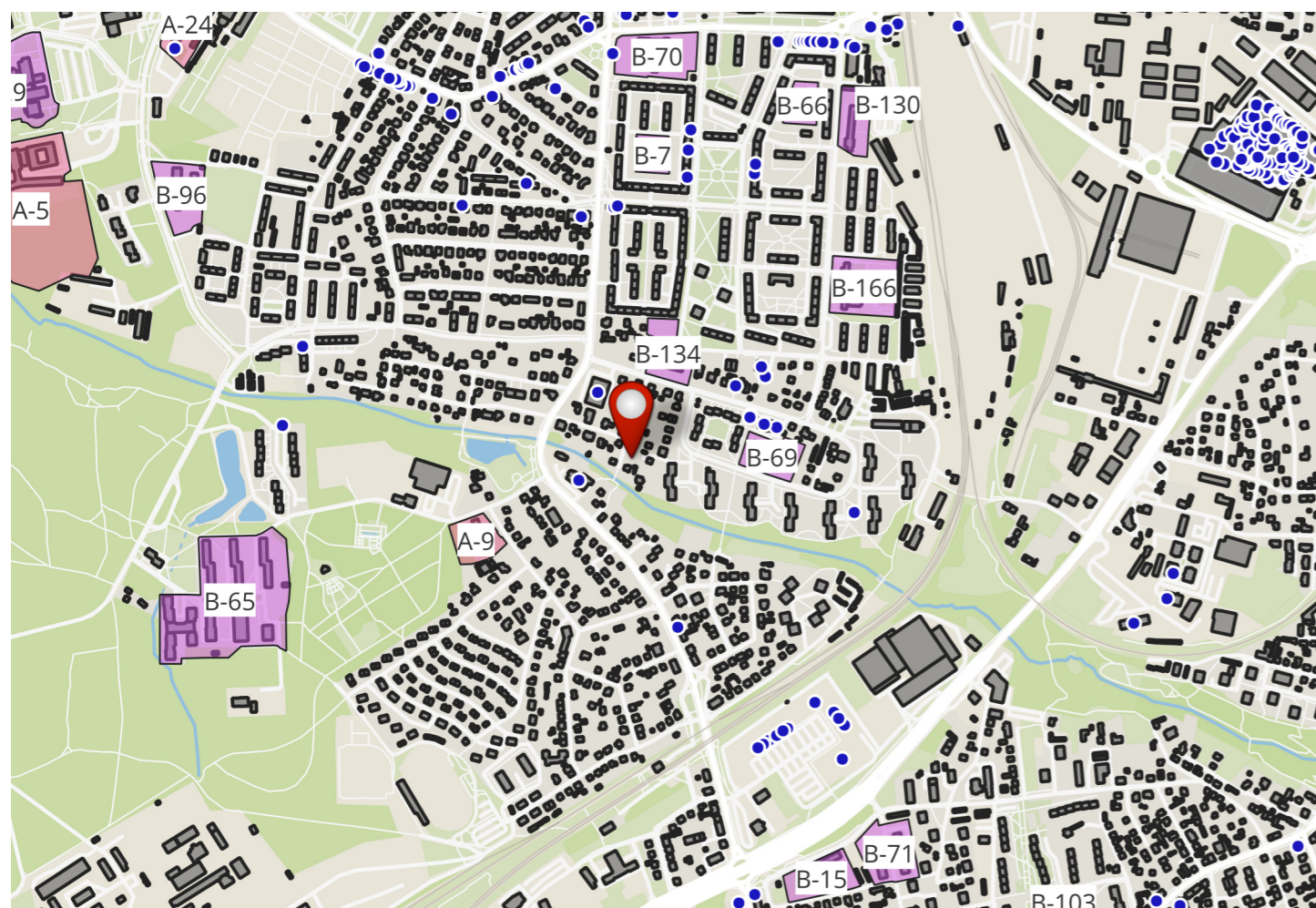
PODSUMOWANIE

Działka łączy w sobie kameralność niskiej zabudowy mieszkaniowej z korzyściami wynikającymi z życia w dobrze skomunikowanym obszarze.

Kluczowe wnioski:

- Multimodalność - wybór między tramwajem, autobusem a koleją w zasięgu krótkiego spaceru **zmniejsza konieczność korzystania z samochodu w codziennych dojazdach**.
- Zasięg pieszy a usługi: Połączenie analizy przystanków z izochronami potwierdza, że **15-minutowy spacer wystarcza do dotarcia do podstawowych węzłów przesiadkowych**, co lokuje nieruchomość w grupie potencjalnie pożądaných gruntów miejskich.

MAPA



Skala 1: 20 000

LEGENDA

	Opracowywana działka		Sklepy
	Otoczające budynki		Kompleks ochrony zdrowia
			Kompleks oświaty

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

Źródło danych: Główny Urząd Geodezji i Kartografii
Data źródła danych: 2026

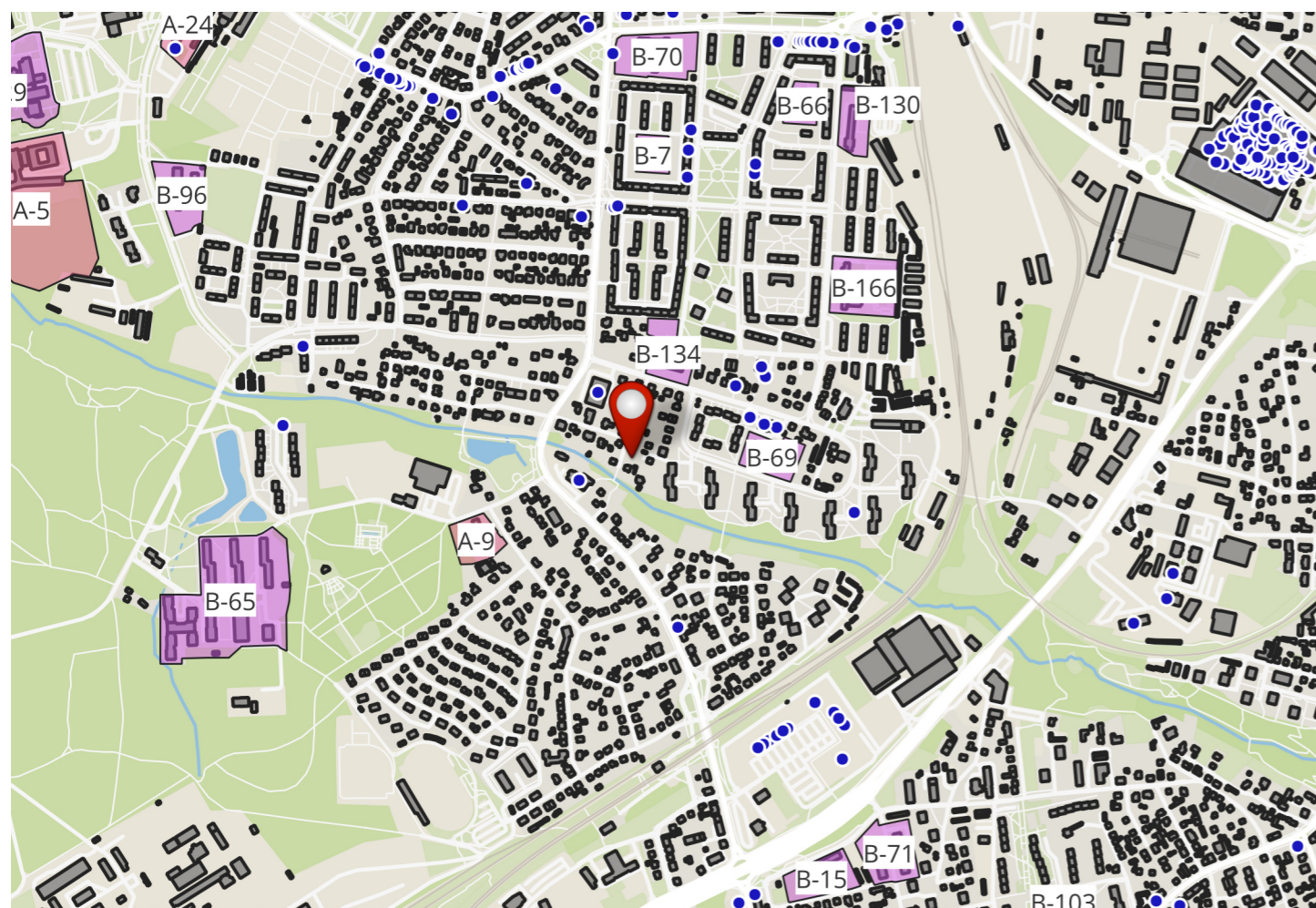
OTOCZENIE - USŁUGI

ZNACZNIKI

A-5 - Szpital Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
A-9 - Zacisze Dom Pomocy Społecznej
A-24 - Okręgowy Szpital Kolejowy w Katowicach


B-7 - Miejskie Przedszkole nr 16
B-15 - Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących nr 3 im. E. Abramowskiego
B-29 - Śląski Uniwersytet Medyczny
B-65 - Zespół Szkół Fundacji "Elementarz"
B-66 - Miejskie Przedszkole nr 17
B-69 - Miejskie Przedszkole nr 89
B-70 - VII Liceum Ogólnokształcące im. Harcerzy Obrońców Katowic
B-71 - Górnośląska Wyższa Szkoła Handlowa
B-96 - Szkoła Podstawowa nr 64 im. Ratowników Górskich
B-103 - Miejskie Przedszkole nr 84
B-130 - Szkoła Podstawowa nr 34 im. M. Kopernika
B-134 - Zespół Szkół Specjalnych nr 12
B-166 - Szkoła Podstawowa nr 35 im. Adeli Korczyńskiej

MAPA



Skala 1: 20 000

LEGENDA

- | | | | |
|--|----------------------|---|--------------------------|
|  | Opracowywana działka |  | Sklepy |
|  | Otoczające budynki |  | Kompleks ochrony zdrowia |
| | |  | Kompleks oświaty |

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

Źródło danych: Główny Urząd Geodezji i Kartografii
Data źródła danych: 2026

OTOCZENIE - USŁUGI

OPIS

Nieruchomość jest usytuowana w obszarze o wysokim nasyceniu placówkami użyteczności publicznej, oświatowej oraz zdrowotnej.

- Edukacja i Opieka - w najbliższym sąsiedztwie znajduje się **szeroki wachlarz placówek** – od licznych przedszkoli miejskich, przez szkoły podstawowe, aż po licea i szkoły techniczne.
- Sektor Zdrowia - lokalizacja oferuje **dobry dostęp do opieki medycznej**. W zasięgu spaceru lub krótkiego dojazdu znajdują się: Szpital Śląskiego Uniwersytetu Medycznego, Okręgowy Szpital Kolejowy oraz Śląski Uniwersytet Medyczny.
- Handel i Usługi - **sieć różnego rodzaju usług w pobliżu** gwarantuje realizację potrzeb zakupowych bez konieczności używania samochodu.

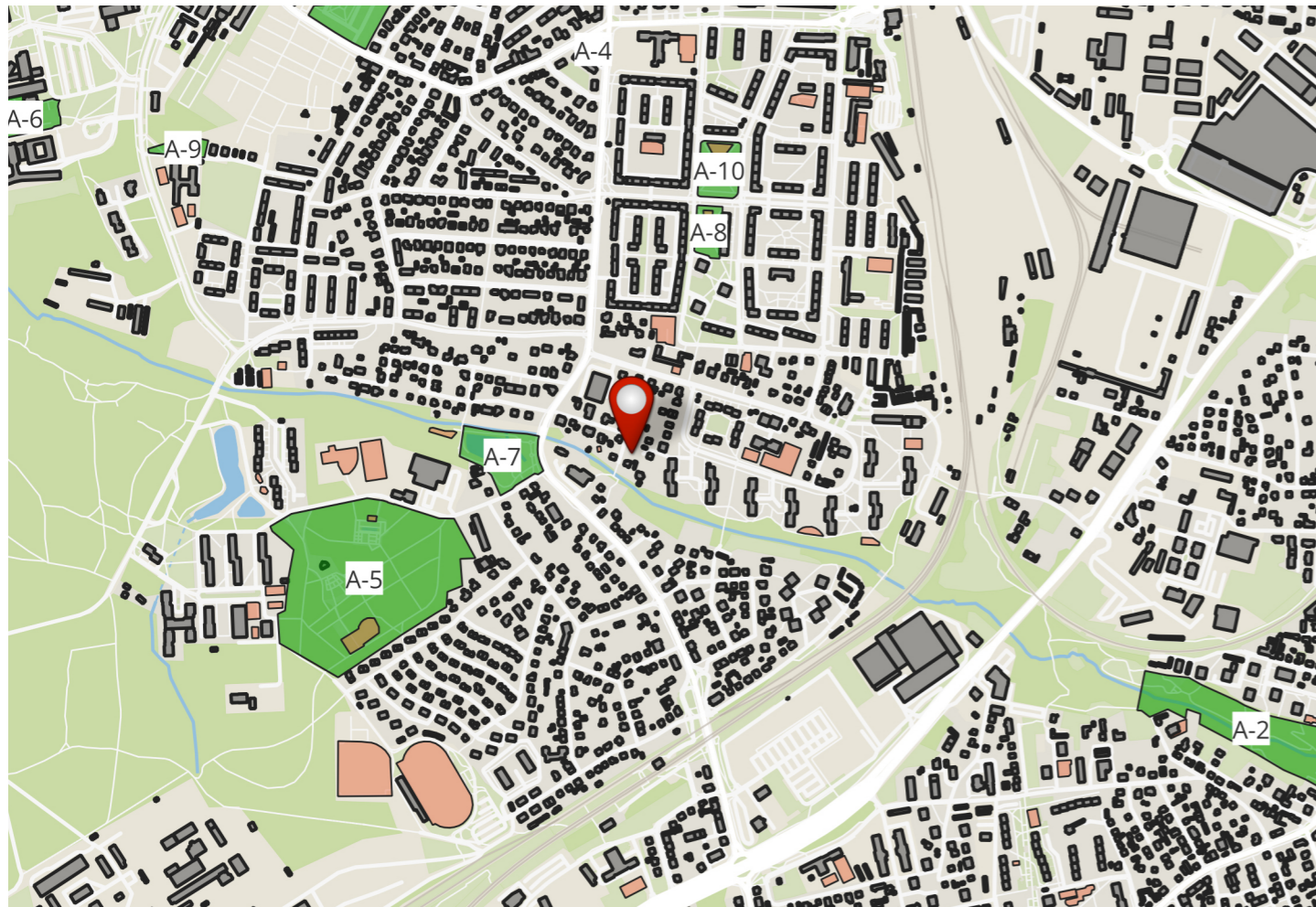
PODSUMOWANIE

Analiza otoczenia potwierdza, że działka znajduje się w bardzo dobrym punkcie styku między funkcją mieszkaniową a usługową.

Kluczowe wnioski:


- Gwarancja Stabilności - **bliskość tak rozbudowanej infrastruktury oświatowej i medycznej** sprawia, że może to być lokalizacja "pierwszego wyboru" dla rodzin oraz pracowników sektora medycznego.
- Mobilność bez samochodu - **ponad 80% kluczowych usług (przedszkola, szkoły, sklepy) znajduje się w strefie zasięgu pieszego** (do 15 minut spaceru).

MAPA



Skala 1: 20 000

LEGENDA

- | | | | |
|--|----------------------|---|----------------------------|
|  | Opracowywana działka |  | Parki |
|  | Otoczające budynki |  | Obiekty sportu i rekreacji |

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

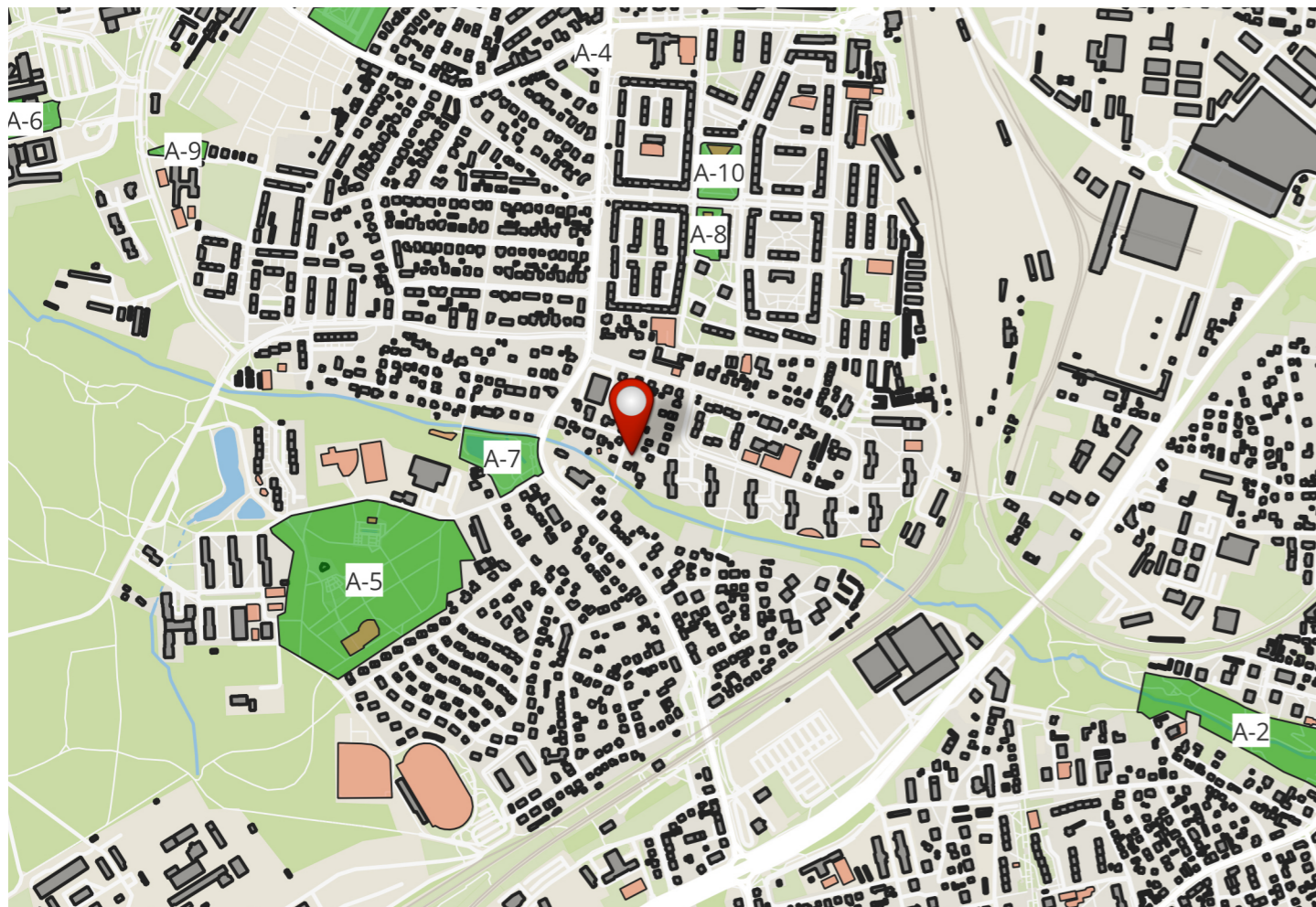
Źródło danych: Główny Urząd Geodezji i Kartografii
Data źródła danych: 2026

OTOCZENIE - REKREACJA

ZNACZNIKI

- A-2 - Skwer księdza Waldemara Dekiela
- A-5 - Park Zadole
- A-6 - Plac profesora Kornela Gibińskiego
- A-7 - Skwer Nad Ślepiotką
- A-9 - Skwer Tytusa Chałubińskiego
- A-10 - Plac Miast Partnerskich

MAPA



Skala 1: 20 000

LEGENDA

- | | | | |
|--|----------------------|---|----------------------------|
|  | Opracowywana działka |  | Parki |
|  | Otoczające budynki |  | Obiekty sportu i rekreacji |

Identyfikator działki :
246901_1.0003.AR_88.22/2

Powierzchnia działki :
610 m²

Źródło danych: Główny Urząd Geodezji i Kartografii
Data źródła danych: 2026

OTOCZENIE - REKREACJA

OPIS

Działka położona jest we względnie zielonej strefie miasta, co zapewnia bezpośredni kontakt z przyrodą przy zachowaniu miejskich udogodnień.

- Strefa bezpośrednia - **w najbliższym otoczeniu znajdują się kameralne miejsca wypoczynku**, takie jak Skwer Nad Ślepiotką oraz Plac Miast Partnerskich. To idealne przestrzenie na krótkie, codzienne spaceru.
- Główny punkt rekreacyjny - **w zasięgu komfortowego spaceru znajduje się Park Zadole**. Oferuje on rozbudowaną infrastrukturę: tężnię solankową, amfiteatr, place zabaw oraz rozległe ścieżki biegowe.
- Lokalne skwery i place - uzupełnieniem oferty są **liczne mniejsze przestrzenie publiczne**, m.in. Skwer Tytusa Chałubińskiego, Plac profesora Kornela Gibińskiego oraz Skwer księdza Waldemara Dekiela.
- Obiekty Sportowe - w sąsiedztwie zlokalizowane są również **obiekty sportu i rekreacji**, co sprzyja aktywnemu trybowi życia bez konieczności dalekich dojazdów.

PODSUMOWANIE

Kluczowe wnioski:

- Dostęp do natury - położenie w zasięgu spaceru od Parku Zadole oraz doliny potoku Ślepiotka gwarantuje mieszkańcom **dobry dostęp do stref rekreacyjnych**.
- Różnorodność form wypoczynku - **bliskość obiektów sportowych, placów zabaw oraz tężni** sprawia, że lokalizacja jest atrakcyjna dla każdej grupy wiekowej – od rodzin z dziećmi po osoby starsze dbające o zdrowie.
- Bezpieczna mobilność piesza - dojście do większości terenów zielonych odbywa się poprzez **drogi o względnie małym natężeniu ruchu**, co podnosi komfort i bezpieczeństwo użytkowników.



www.sprawdzony-m2.com