



ANALIZA ARCHITEKTONICZNA POD KĄTEM MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA DO CELÓW INWESTYCYJNYCH DZIAŁEK NR 117/8 ORAZ 117/10 OBRĘB EWIDENCYJNY 0004 KROWODRZA, JEDN. EWIDENCYJNA 126102_9

ADRES NIERUCHOMOŚCI:

DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 117/8 ORAZ 117/10 OBRĘB EWIDENCYJNY 0004 KROWODRZA, GMINA M. KRAKÓW, POWIAT M. KRAKÓW, WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

IDENTYFIKATORY DZIAŁEK:

126102_9.0004.117/8

126102_9.0004.117/10

ZAMAWIAJĄCY:

NOWE CENTRUM ADMINISTRACYJNE SP. Z O. O.
UL. UJASTEK 1, 31-752 KRAKÓW



LUTY 2025

1. PRZEDMIOT ANALIZY;

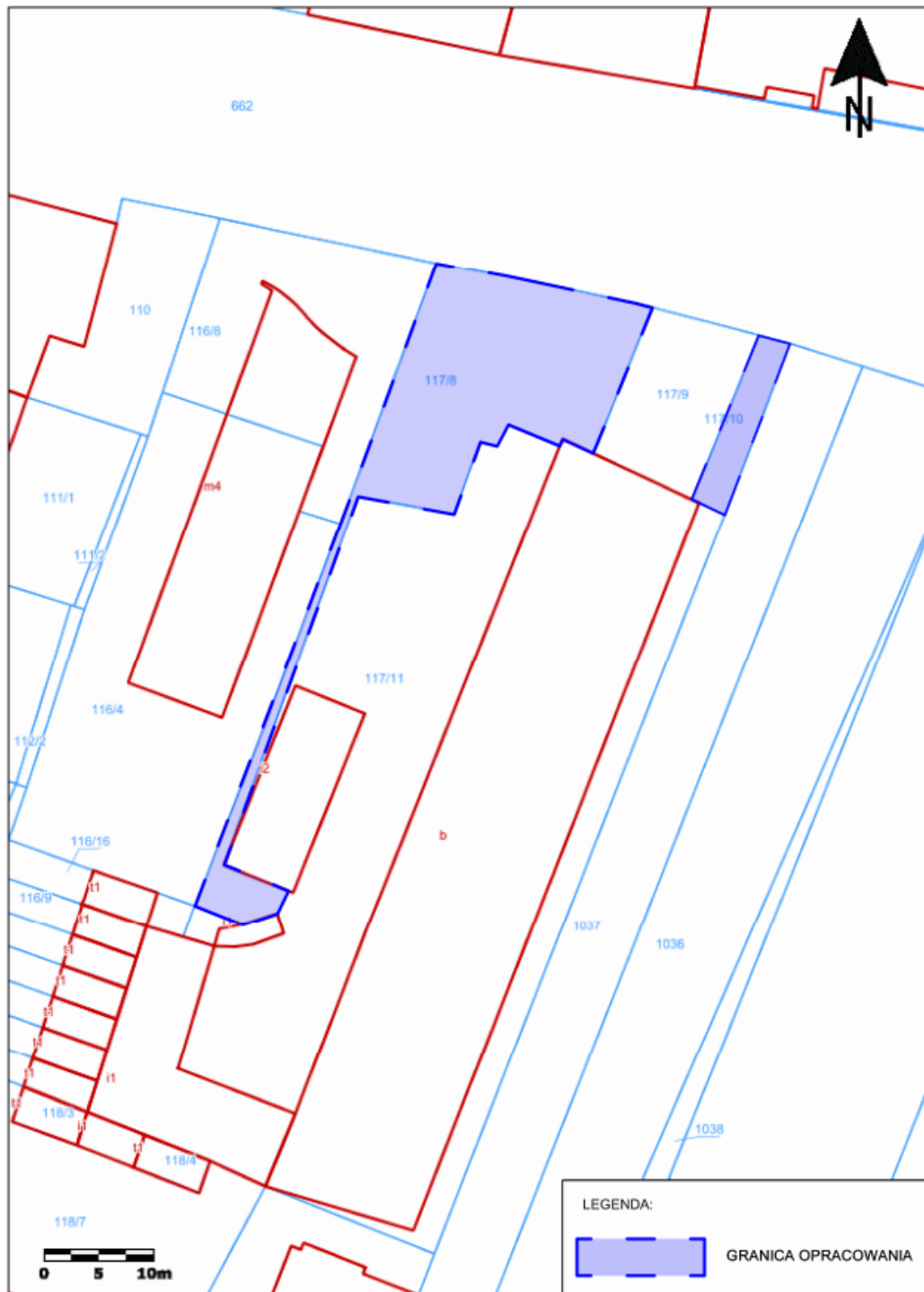
Przedmiotem opracowania jest analiza nieruchomości położonej w Krakowie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 117/8, 117/10, obręb ewidencyjny 0004 Krowodrza, o łącznej powierzchni około 478m².

Własność 1/1: **Nowe Centrum Administracyjne Sp. z o.o.**

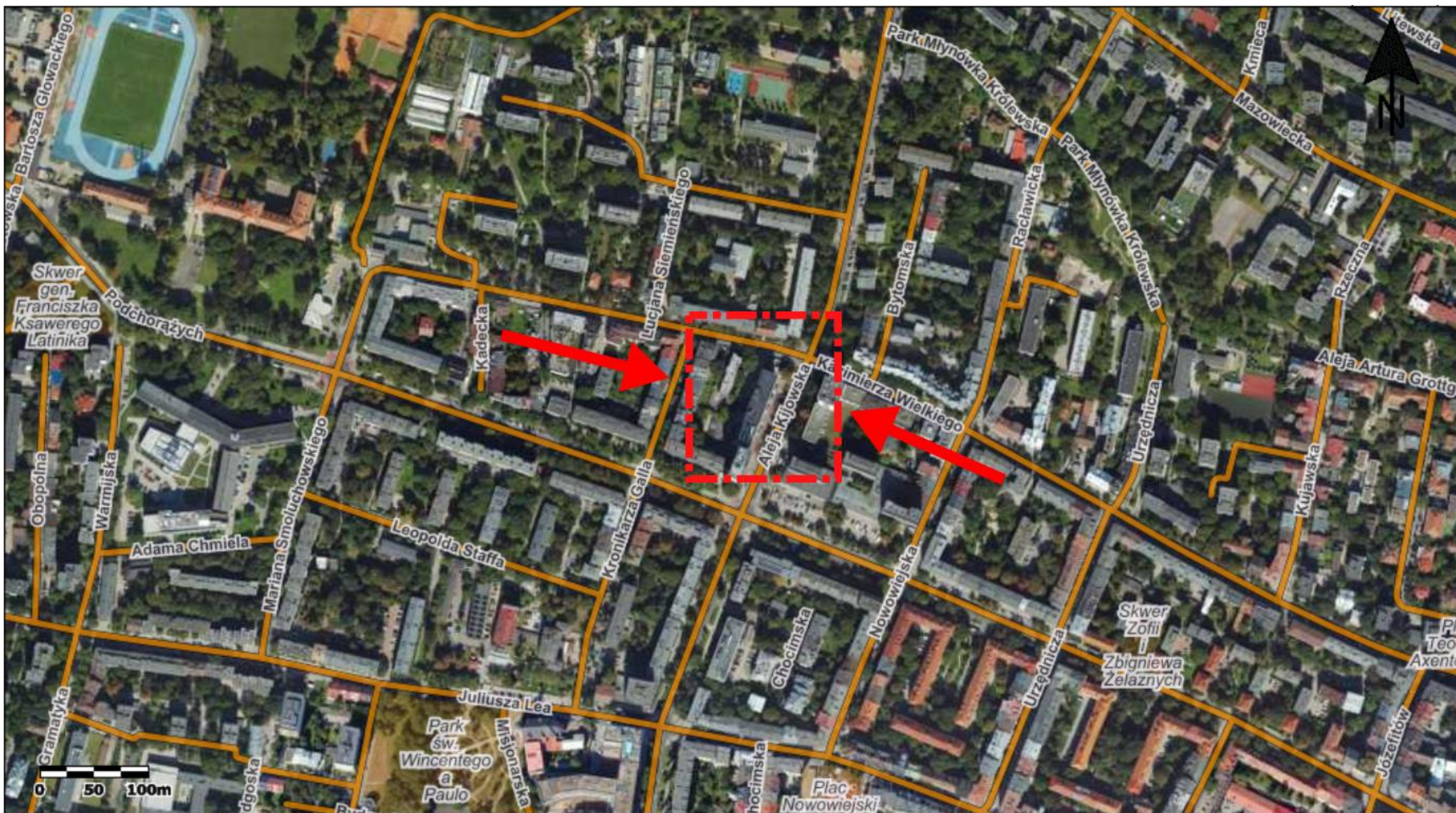
Powierzchnia działek:

Działka nr 117/8 – około 426m²

Działka nr 117/10 – około 52m²



Rysunek 1. Widok na obszar opracowania.



Rysunek 2. Orientacja.

2. STAN FAKTYCZNY NIERUCHOMOŚCI;

Analizowana nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych o numerach 117/8, 117/10 obręb 0004 Krowodrza, położonych przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie, w dzielnicy V Krowodrza. Nieruchomość znajduje się w odległości około 2,2 km na północny-zachód od Rynku Głównego w Krakowie. Działki nr 117/8, 117/10 obręb 0004 nie stanowią zwartego kompleksu. Pomiędzy działką 117/8, a działką 117/10, znajduje się działka 117/9 nie będąca przedmiotem niniejszej analizy.

Działka nr 117/8 obręb 0004 posiada podłużny nieregularny kształt. Zlokalizowana jest pomiędzy budynkiem Centrum Biurowego „Biprostał” przy ul. Królewskiej 57, a budynkiem mieszkalnym przy ul. Kazimierza Wielkiego 104.



Zdjęcie 1. Działka nr 117/8.

Działka nr 117/10 obręb 0004 posiada kształt zbliżony do prostokąta i zlokalizowana jest w prostopadle do ul. Kazimierza Wielkiego.



Zdjęcie 2. Działka nr 117/10. Widok od strony chodnika przy al. Kijowskiej.

W stanie faktycznym działki będące przedmiotem analizy o numerach 117/8, 117/10 tworzą, wraz z działkami niebędącymi przedmiotem analizy o nr 117/9, 117/11, teren parkingu dla samochodów. Parking ten to płaski, ogrodzony teren, utwardzony kostką brukową. Teren nieruchomości odgradzony został się od strony północnej (od ul. Kazimierza Wielkiego) metalowym ogrodzeniem posadowionym na granicy działek oraz elektryczną bramą wjazdową odsuniętą od ogrodzenia o około 4,2 m w głąb nieruchomości.

Na działce nr 117/8 została ustanowiona służebność przechodu i przejazdu pasem szerokości 5,76 metrów o pow. 0,0080 ha, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę numer 117/11.

Obecnie na nieruchomości poza miejscami postojowymi dla samochodów zlokalizowana jest altana śmietnikowa od strony ul. Kazimierza Wielkiego oraz stojaki rowerowe zadaszone wiatami o konstrukcji stalowej. Na analizowanym obszarze znajduje się 6 drzew.



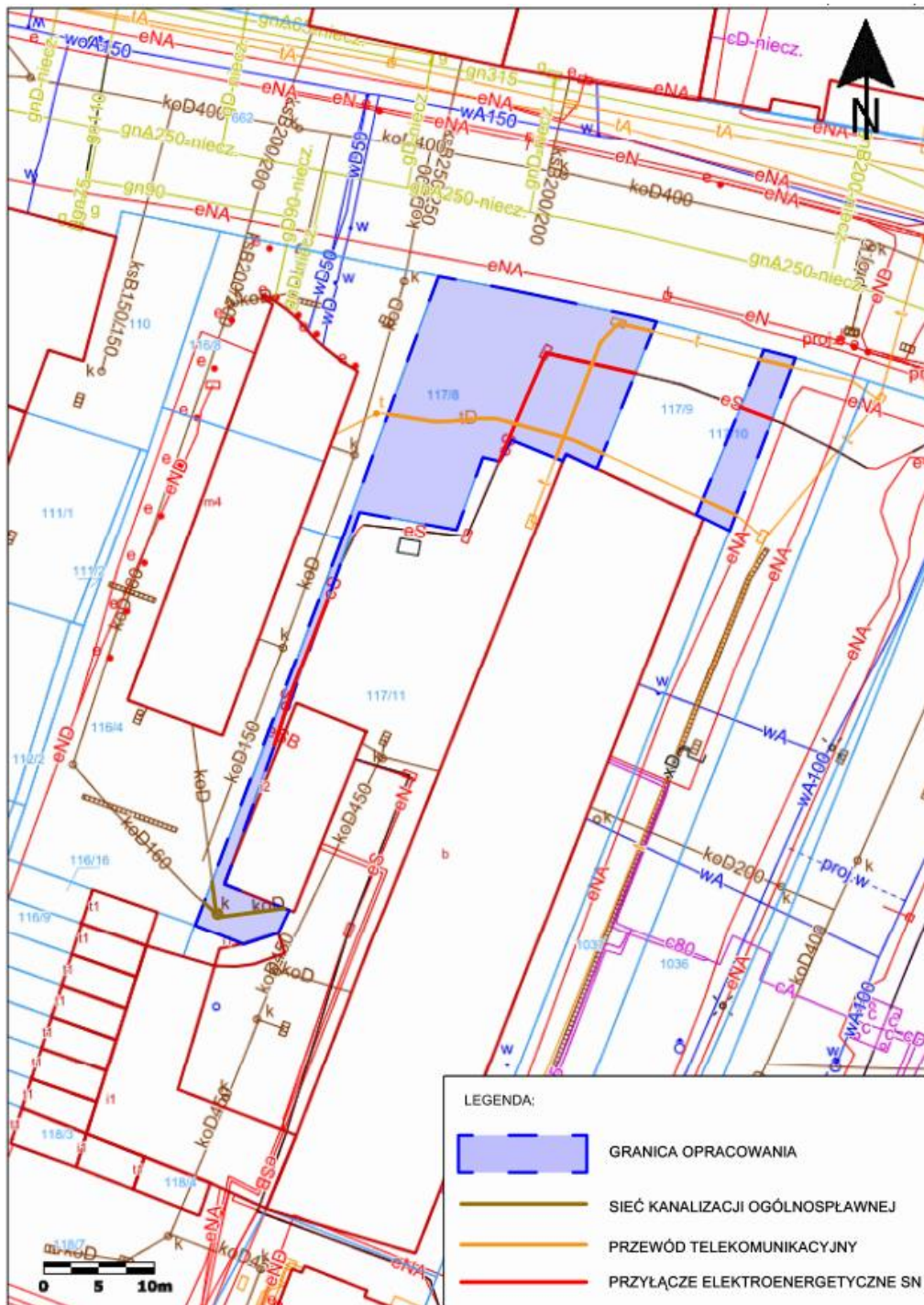
Zdjęcie 3. Altana śmietnikowa na działce nr 117/8.



Zdjęcie 4. Stojaki na rowery na działce nr 117/8.

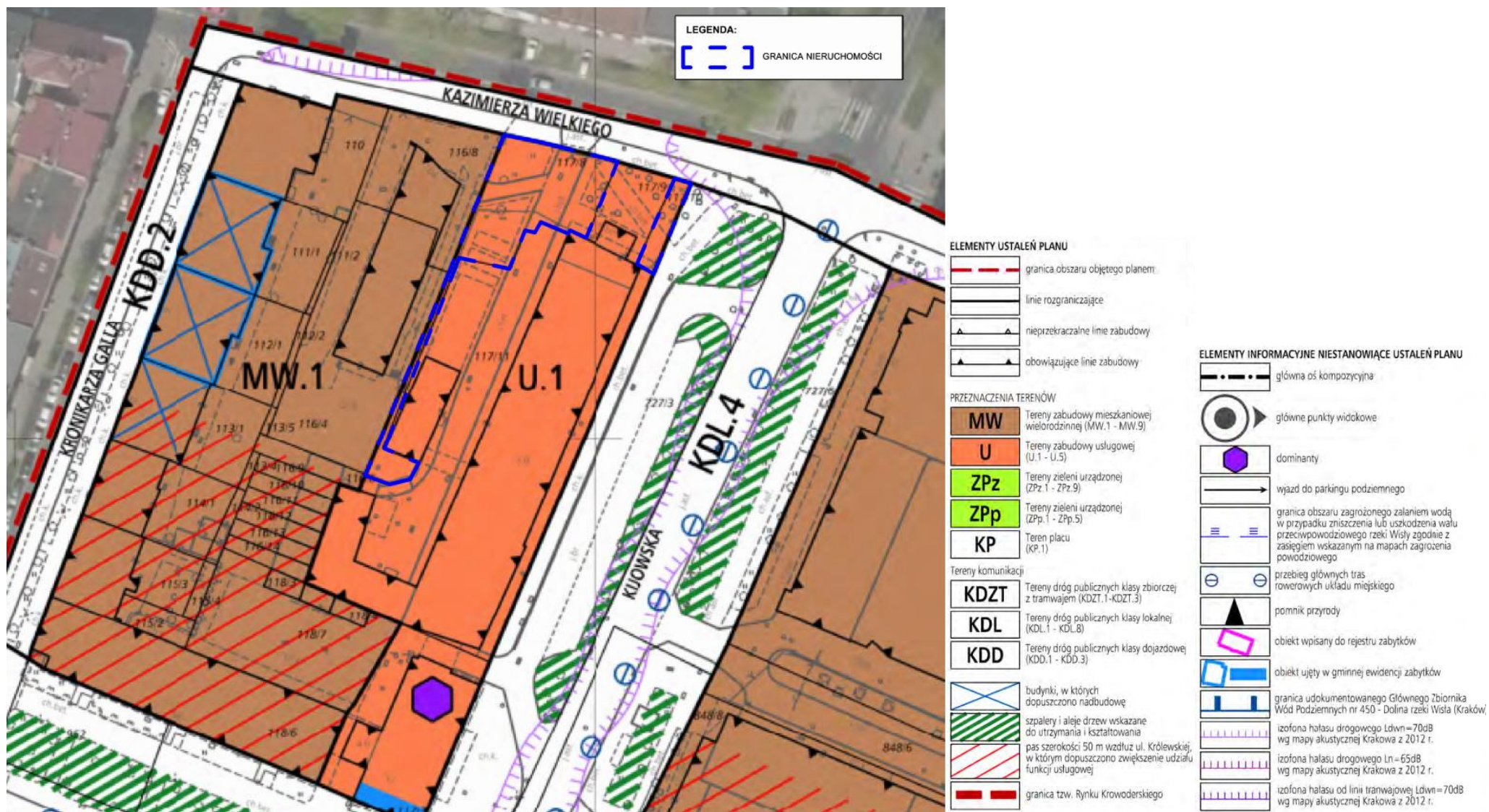
3. UZBROJENIE TERENU W MEDIA;

- A. Sieć wodociągowa – brak na analizowanych działkach.
- B. Kanalizacja – na południowym krańcu działki nr 117/8 zlokalizowana jest studnia kanalizacji ogólnospławnej do której doprowadzone są przyłącza biegnące od dwóch sąsiednich budynków.
- D. Sieć gazowa – brak na analizowanych działkach.
- E. Sieć telekomunikacyjna – na nieruchomości posadowiony jest podziemny przewód telekomunikacyjny oraz przyłącza telekomunikacyjne do dwóch sąsiednich budynków.
- F. Sieć elektroenergetyczna – przez nieruchomość przebiega podziemne przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia do sąsiedniego budynku.



Rysunek 4. Sieci i instalacje na analizowanej nieruchomości

4. ANALIZA NIERUCHOMOŚCI W ŚWIETLE UCHWAŁY NR XLVIII/864/16 RADY MIASTA KRAKOWA Z DNIA 29 CZERWCA 2016 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "RYNEK KROWODERSKI"



Rysunek 5. Fragment MPZP „Rynek Krowoderski” z zaznaczonym obszarem nieruchomości.

- A. Analizowany obszar w całości zlokalizowany jest w **terenie zabudowy usługowej U.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
- B. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w terenie **U.1**:
- a. **zakaz lokalizacji nowej zabudowy;**
 - b. zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z wyłączeniem robót budowlanych polegających na dobudowie wind i klatek schodowych i termoizolacji;
 - c. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego **24%**, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej **16%**;
 - d. wskaźnik intensywności zabudowy w terenie U.1: **4,0 - 4,6**;
 - e. w terenie U.1: **30 m**.
- C. Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu:
- a. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
 - b. W odniesieniu do legalnie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych:
 - i. ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i odbudowy;
 - ii. których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy (w tym wskaźniki intensywności zabudowy) są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie następujących robót budowlanych:
 - remont,
 - przebudowa,
 - odbudowa, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego,
 - rozbudowa związana z dociepleniem obiektów budowlanych lub lokalizacją szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych;
 - iii. o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wskaźnik wysokości został przekroczony, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników;
 - iv. zlokalizowanych na działkach budowlanych, dla których istniejący wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest mniejszy niż ustalony planem, dopuszcza się ich nadbudowę, z uwzględnieniem zasad określonych w części szczegółowej;
 - c. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- D. Zasady lokalizowania obiektów tymczasowych - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących imprezom okolicznościowym, wyłącznie na czas trwania tych imprez, ale nie dłużej niż 150 dni.
- E. Zasady lokalizowania obiektów małej architektury:
- a. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury w całym obszarze objętym granicami planu.
 - b. Obiekty małej architektury należy dostosować formą do wnętrza urbanistycznych i przestrzeni publicznych poprzez stosowanie ujednoliconego wzornictwa.

- F. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:
- a. Zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych definiowanych w § 4 pkt 16 MPZP jako: *przedmioty materialne przeznaczone lub służące ekspozycji reklamy wraz z ich elementami konstrukcyjnymi, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:*
 - *płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m²,*
 - *trójwymiarowe o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,*
 - *słupy i maszty o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu.*
 - b. Dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych, innych niż wskazane w § 4 pkt 16, w tym urządzeń reklamowych stanowiących szyldy, o wymiarach:
 - i. dla nośników płaszczyznowych: maksymalnie 1,5 m² powierzchni,
 - ii. dla nośników prostopadłych, tzw. wysięgników maksymalna odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8m, szyld o wysokości do 0,6 m, na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m nad poziomem istniejącego terenu.;
 - iii. dla nośników lokalizowanych w witrynie - maksymalnie 30% powierzchni witryny.
 - c. Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów:
 - i. w sposób zasłaniający charakterystyczne detale architektoniczne budynku oraz zakłócający proporcje pomiędzy ścianami, a przeszkleniami,
 - ii. powyżej linii 4 m, w tym w oknach na całej elewacji budynku, oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynku;
 - iii. więcej niż jednego urządzenia reklamowego, szyldu, informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku;
 - iv. na ogrodzeniach.
 - d. Nakaz każdorazowego dostosowania urządzeń reklamowych i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku.
 - e. Dopuszcza się lokalizację słupów reklamowo-ogłoszeniowych z możliwą funkcją handlową – dostosowanych formą do wnętrza urbanistycznych zdominowanych przez współczesną architekturę, o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 2 m².
- G. Ze względu na specyfikę obszaru objętego ustaleniami planu (kwartałowy układ zabudowy w pełni zainwestowany), nie ustala się zasad i warunków przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
- H. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
- a. utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - b. możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - c. dopuszczenie likwidacji (odłączenie, rozbiórka) dotychczasowych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - d. powiązanie obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- e. wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
- f. zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

5. OCHRONA ŚRODOWISKA;

Nieruchomość nie znajduje się w terenie objętym szczególną ochroną walorów przyrodniczych. Nieruchomość nie znajduje się na terenie podlegającym wpisowi do centralnego rejestru form ochrony przyrody. Na terenie nieruchomości nie znajdują obiekty takie jak pomniki przyrody podlegające ochronie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Teren nie znajduje się w zasięgu programu Natura 2000.

7. OCHRONA ZABYTKÓW;

Na nieruchomości nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Nieruchomość nie jest objęta żadną inną formą prawnej ochrony zabytków.

8. KOMUNIKACJA;

W stanie obecnym na działkę ewidencyjną nr 117/8 prowadzi jeden zjazd z drogi publicznej ul. Kazimierza Wielkiego.



Zdjęcie 5. Zjazd z ul. Kazimierza Wielkiego

Działka ewidencyjna nr 117/10 posiada połączenie z publicznym chodnikiem poprzez furtkę w ogrodzeniu od strony al. Kijowskiej.



Zdjęcie 6. Furtka wejściowa od strony al. Kijowskiej.

W odległości około 130 m od omawianego terenu znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe „Biprostal”.

9. WNIOSKI;

Z uwagi na zapisy:

- MPZP UCHWAŁA NR XLVIII/864/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "RYNEK KROWODERSKI",

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

możliwość zagospodarowania przestrzennego i wykorzystania do celów inwestycyjnych badanych działek 117/8 oraz 117/10 obr. ew. 0004 Krowodrza, jedn. ewid. 126102_9, ograniczona jest do elementów nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, oraz niesprzecznych z ustaleniami MPZP.

Zgodnie z zapisami *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*:

Art. 29. ust. 2

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:

(...)

5) wiat przystankowych i peronowych;

(...)

7) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000;

(...)

20) ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m;

(...)

26) punktów ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;

(...)

28) bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie;

(...)

33) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat o prostej konstrukcji, związanych z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 150 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 6 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

10. KONCEPCJE ZAGOSPODAROWANIA;

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania przedstawiono następujące propozycje zagospodarowania działek 117/8 oraz 117/10:

A. Działka nr 117/10, powierzchnia: 52m²

Mini skwer – Twoja paczka

Stworzenie publicznej przestrzeni komercyjnej, dostępnej z ciągu pieszego al. Kijowskiej i ul. Kazimierza Wielkiego.

Cofnięcie fragmentu ogrodzenia od strony przestrzeni publicznej w głąb działki o ok. 3m i stworzenie w ten sposób przestrzeni dla zainstalowania automatów przechowujących przesyłki, takich jak np. urządzenia typu „Paczkomat”.

Elementy zagospodarowania / zestawienie powierzchni wykorzystywanej pod urządzenia komercyjne:

- automaty przechowujące 3 szt. – około 3,3 m².

B. Działka nr 117/8, powierzchnia: 426m²

Kieszonkowy farma park z przystankiem urządzeń elektromobilnych

Stworzenie przestrzeni publicznej z urządzoną zielenią w formule parku kieszonkowego dla hodowli roślin uprawnych i płodów rolnych oraz przystanku i komercyjnego punktu ładowania urządzeń elektromobilnych.

Demontaż wiaty śmietnikowej na froncie działki i przeniesienie jej na część działki znajdującą się w głębi kwartału zabudowy. Wycofanie ogrodzenia w głąb działki wraz wycofaniem bramy wjazdowej. Utworzenie na powierzchni utwardzonego terenu – publicznego skweru dostępnego z ul. Kazimierza Wielkiego. Zadaszenie części skweru wiatą przystankową dla urządzeń elektromobilnych z punktami ładowania. Instalacja punktu ładowania dla samochodu po drugiej stronie wjazdu.

Na skwerze montaż automatów sprzedających oraz wyznaczenie miejsca postoju 2-3 food trucków.

Wykorzystanie dachu wiaty przystankowej, jako podstawy montażu donic dla hodowli roślin uprawnych (urban farming) oraz instalacji uli. Wejście na nawierzchnie dachu wiaty schodami z bramką, kontrola dostępu za pomocą aplikacji. Zamontowanie wiaty i jej zagospodarowanie w ramach urban farmingu, ma zachęcać klientów do spędzania czasu w obrębie skweru. Ogród kieszonkowy może pełnić także funkcję aktywizującą dla dzieci i młodzieży z okolicznych przedszkoli i szkół. Wiata przystankowa ma stanowić funkcję dopełniającą dla całości inwestycji, jednak jej zamontowanie nie jest warunkiem koniecznym dla realizacji niniejszej koncepcji.

Elementy zagospodarowania / zestawienie powierzchni wykorzystywanej pod urządzenia komercyjne:

- publiczny skwer o powierzchni: 225m²,
- wiaty przystankowa z uprawną nawierzchnią dachu o powierzchni 150m²,
- punkty ładowania urządzeń elektromobilnych 4-10 szt. – około 0,35m² dla jednego punktu ładowania,
- punkt ładowania samochodu 1 szt. – 12,5m²,
- automaty sprzedające 7-8 szt. – około 0,65m² dla jednego automatu,
- food truck 2-3 szt. – powierzchnia komercyjna około 25m² dla jednego food trucka.

Zgodnie z PN-ISO 9836:1997 *powierzchnia zajmowana przez wiatę, nie jest zaliczana do powierzchni zabudowy.*

PN-ISO 9836:1997 Tytuł: Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

5.1.2.2 Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

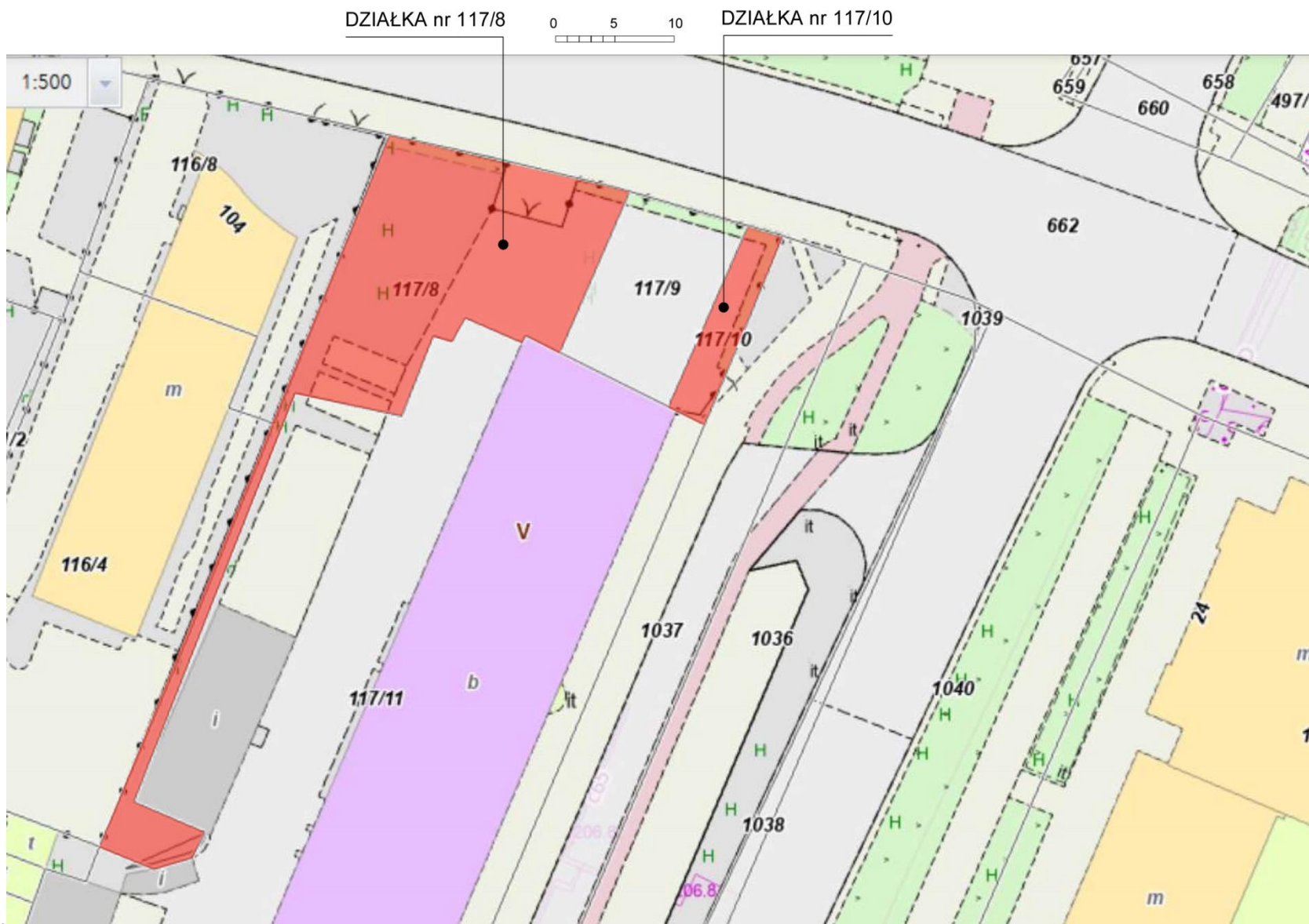
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Uwaga: Opracowana analiza powstała w oparciu o materiały wymienione w pkt 11. Dla jej uszczegółowienia należy sporządzić mapę do celów projektowych, przeprowadzić inwentaryzację zieleni. Niniejsze opracowanie zostało wykonane w celu wstępnego rozeznania w możliwościach zagospodarowania przestrzennego analizowanych działek. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnych należy wykonać pełne opracowanie projektowe, które potwierdzi informację podane powyżej, po zwróceniu się z bezpośrednim zapytaniem do urzędów administracyjnych oraz uzgodnieniu zagospodarowania u gestorów mediów i innych instytucji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Niniejsze rozwiązanie i przedstawiona dokumentacja nie jest wystarczająca do rozpoczęcia prac inwestycyjnych w ramach zmiany zagospodarowania, przedstawia możliwości rozwoju przestrzennego działki.

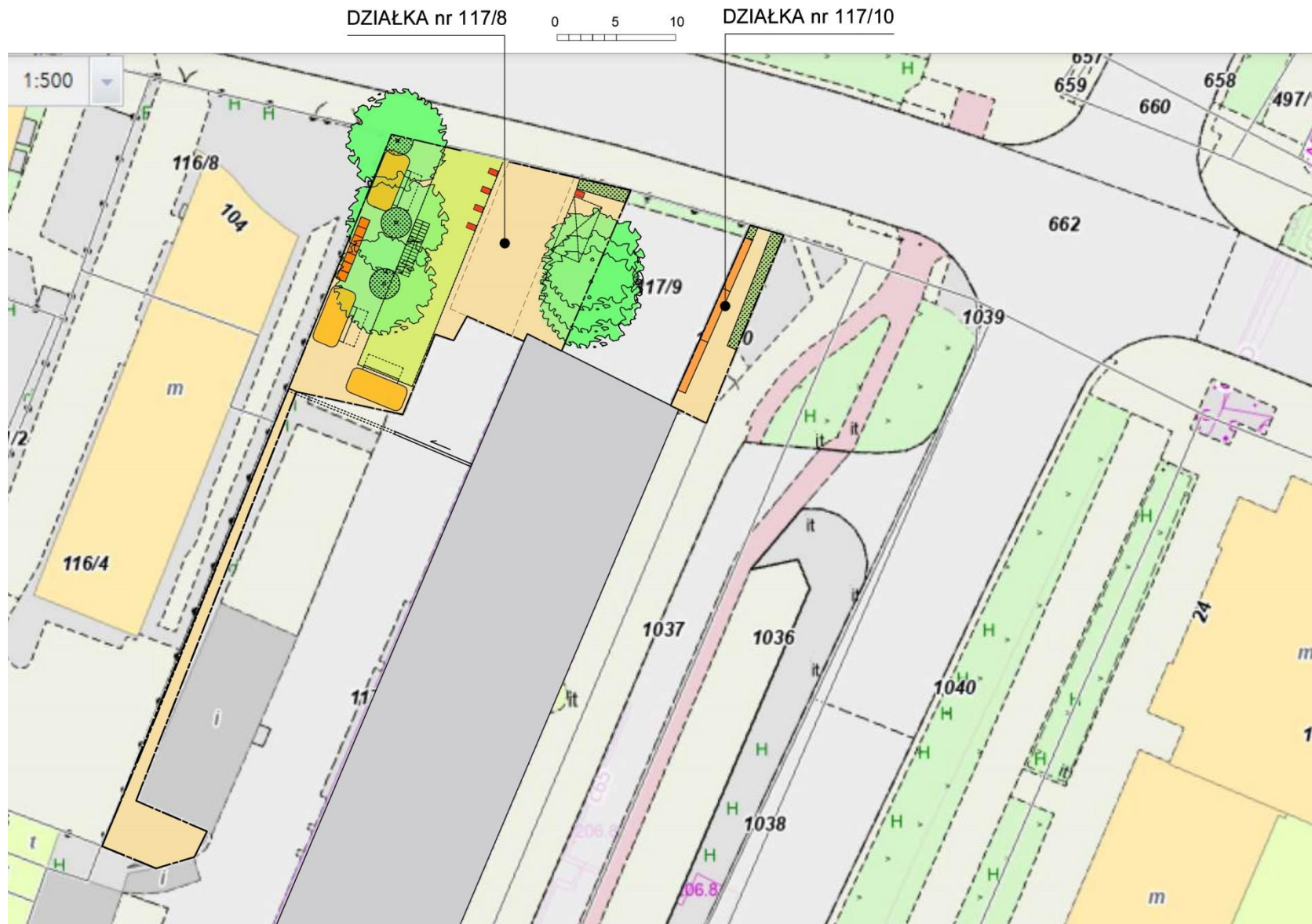
11. ANALIZOWANE AKTY PRAWNE I BAZY DANYCH:

1. UCHWAŁA NR XLVIII/864/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "RYNEK KROWODERSKI"
2. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
4. msip.krakow.pl/
5. geoportal.gov.pl/
6. mapy.zabytek.gov.pl/nid/
7. geoserwis.gdos.gov.pl/

12. CZĘŚĆ GRAFICZNA;



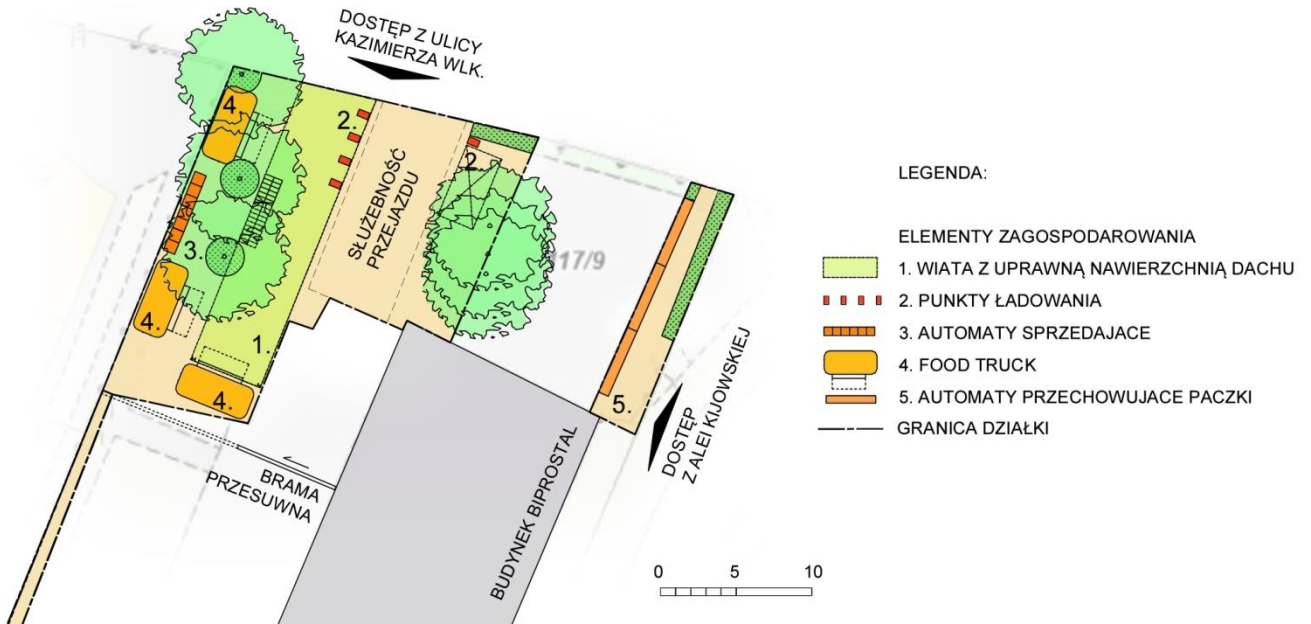
Rys. 6 Lokalizacja inwestycji.



Rysunek 7. Zagospodarowanie powierzchni.

SCHEMAT ARANŻACJI
DZIAŁKA nr 117/8
powierzchnia 426m²

SCHEMAT ARANŻACJI
DZIAŁKA nr 117/10
powierzchnia:52m²



Rysunek 8. Schemat aranżacji.



Rysunek 9. Widok z al. Kijowskiej na automaty przechowujące przesyłki na dz. nr 117/10.



Rysunek 10. Widok ze skrzyżowania al. Kijowskiej i ul. Kazimierza Wielkiego.



Rysunek 11. Widok z góry od strony skrzyżowania al. Kijowskiej i ul. Kazimierza Wielkiego.



Rysunek 12. Widok na park kieszonkowy na działce nr 117/8.



Rysunek 13. Widok na działkę nr 117/8 od strony wjazdu.



Rysunek 14. Widok na działkę nr 117/8 od frontu.