



# ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

dla działki nr 19/2, obr. 12 Krowodrza,  
przy ulicy Czarnowiejskiej w Krakowie

INWESTOR: Akademia Górniczo-Hutnicza  
im. Stanisława Staszica w Krakowie  
al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków

OPRACOWANIE: PPAB Sp. z o.o.

Luty 2024

## Spis treści

1. Dane podstawowe działki.....	str. 3
2. Położenie.....	str. 3
3. Stan działki.....	str. 3
4. Uzbrojenie terenu.....	str. 3
5. Parametry średnie zainwestowanych działek sąsiednich w obszarze analizy.....	str. 4
6. Uwarunkowania.....	str. 4
7. Kalkulacja potencjału.....	str. 6
8. Wnioski .....	str. 6

## 1. Dane podstawowe działki

Numer działki	19/2
Identyfikator działki:	126102_9.0012.19/2
Jednostka ewidencyjna	Krowodrza
Numer obrębu	K-12
Wymiary działki	N 14.31 x E 24.70 x S 13.89 x W 24.92
Powierzchnia ewidencyjna	350 m <sup>2</sup>
Powierzchnia graficzna	350 m <sup>2</sup>
Użytek	B – Tereny mieszkaniowe

- działka znajduje się przy ulicy Czarnowiejskiej i Tkackiej, przy budynku o numerze 50b
- działka jest niezabudowana
- działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- działka posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Czarnowiejska) przez istniejący zjazd w ulicę Tkacką
- działka nie znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej wg Polecenia Służbowego Nr 2/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.02.2016

## 2. Położenie

Działka znajduje się w pasie zabudowy wzdłuż ulicy Czarnowiejskiej, stanowiącej północną granicę głównego kampusu AGH. Działka posiada kształt prostokąta, przylegającego krótszym bokiem do ulicy Czarnowiejskiej. Działka znajduje się na osi zbliżonej do kierunku północ południe.

Od strony zachodniej działka graniczy z budynkiem Czarnowiejska 50b, posiadającym w granicy działki 'ślepa' ścianę o długości 15.26m i wysokości względnej od około 12.90m do około 15.10m.

Od strony północnej działka graniczy z chodnikiem w pasie drogowym ulicy Czarnowiejskiej, której północną pierzeję stanowi zabudowa mieszkaniowo - usługowa, w tym budynek wysoki przy ulicy Chopina 38 ( wysokość elewacji około 32.50m, najmniejsza odległość w linii prostej około 29m )

Od strony wschodniej działka graniczy z działką nr 19/47, stanowiącą w tym rejonie ulicę Tkacką.

W odległości od około 8.80m do około 9.60m od strony wschodniej znajduje się czteropiętrowy budynek Czarnowiejska 48 o wysokości elewacji od około 15.70m do 16.80m. Budynek jest zwrócony w kierunku przedmiotowej działki ścianą z oknami, w tym oknem na parterze ( wysokość nadproża ok. 3.25m )

Od strony południowej znajduje się budynek przy ul. Tkackiej 3 o wysokości elewacji około 12.50m i odległości gzymsu około 12.30m. Budynek jest zwrócony w kierunku przedmiotowej działki ścianą z oknami, w tym oknami na parterze ( wysokość nadproża ok. 3.70m )

## 3. Stan działki

Działka jest niezabudowana, na większości powierzchni utwardzona żwirem, nie użytkowana, częściowo ogrodzona od strony ul. Czarnowiejskiej, od działki nr 17 oraz pośrednio odgródzona od kampusu razem z działkami sąsiednimi. W południowo wschodnim narożniku rośnie wiekowe drzewo liściaste (jesion), w południowej części powierzchnia biologicznie czynna w postaci trawnika i zieleni urządzonej o powierzchni ok. 94m<sup>2</sup> ( ok. 26% pow. działki ), nie przeprowadzono inwentaryzacji i oceny zieleni. Posadowienie budynku sąsiedniego w granicy działki, wg dokumentacji archiwalnej schodzi do poziomu ok. 2.50m ppt.

## 4. Uzbrojenie terenu

Działka nie jest uzbrojona w media, w pobliżu działki przebiegają sieci:

- energetyczna
- gazowa
- wodociągowa
- kanalizacji
- teletechniczne

Przez działkę przebiegają fragmenty sieci gazowej

## 5. Parametry średnie zainwestowanych działek sąsiednich w obszarze analizy

*Parametry przybliżone, nie precyzowane geodezyjnie, dane dla działek zabudowanych*

Wysokość elewacji budynków sąsiednich – do 32.50 metrów, przeważnie 12 – 16 metrów

Dachy płaskie oraz dwuspadowe

Zabudowa sąsiednia mieszkaniowo – usługowa i usługowa

Minimalna szerokość elewacji frontowej – 12m

Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 34m

Średnia szerokość elewacji frontowych – 17m

Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 29%

Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 61%

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy – około 50%

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%

Maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – około 20%

## 6. Uwarunkowania

Zasadniczymi uwarunkowaniami dla kształtowania nowej zabudowy na działce są parametry wynikające z odległości od granic działek sąsiednich, usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, szczególnie w świetle budynków sąsiednich oraz analiza przesłaniania i zacierania.

Warunki te mogą powodować konieczność dostosowania (zróżnicowania) formy budynku, obrysu i układu lokali dla zachowania wymaganych odległości i nasłonecznienia zarówno dla budynku projektowanego jak i budynków sąsiednich a także ewentualnego stosowania ścian oddzielenia przeciwpożarowego.

Analiza zakłada możliwość zlokalizowania budynku przy granicy z działką drogową ( ul. Czarnowiejska ) oraz działką sąsiednią nr 16.

W południowo wschodnim narożniku działki znajduje się okazałe drzewo liściaste. Wizję przeprowadzano w okresie zimowym, jednak z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że jest to jesień.

Odwzorowanie korony drzewa na rzucie działki, pozwala założyć, że racjonalna lokalizacja planowanego budynku w granicach linii zabudowy budynków sąsiednich i przy ewentualnym ograniczeniu jego południowo wschodniego narożnika, pozwoli na zachowanie systemu korzeniowego drzewa i jego bardziej rozwiniętej południowej części korony.

Przesłanianie i zacieranie przez zabudowę sąsiednią:

*Wysokości podawane jako wartości przybliżone, liczone względnie od średniego poziomu terenu.*

Działka posiada ekspozycję południową, częściowo ograniczoną przez budynek przy ul. Tkackiej 3

- odległości gzymsu około 12.30m, odległość elewacji około 12.70m
- wysokości elewacji około 12.50m
- wysokość nadproża najniższego okna 3.70m

Od strony zachodniej działka jest ograniczona ślepą ścianą budynku Czarnowiejska 50b

- długość ściany 15.26m
- wysokość ściany od około 12.90m do około 15.10m w kalenicy

Od strony północnej może występować częściowe przesłanianie planowanego budynku,

w zależności od jego aranżacji, okien i przeznaczenia pomieszczeń przez budynek przy ul. Chopina 38

- najmniejsza odległość od najwyższego elementu przesłaniającego około 29m
- wysokość najwyższego elementu przesłaniającego około 32.50m

Elewacja północna planowanego budynku nie będzie posiadała nasłonecznienia

Od strony wschodniej występuje zacieranie i przesłanianie części działki przez budynek istniejący Czarnowiejska 48

- odległość elewacji od granicy działki od około 8.80m do około 9.60m
- wysokości elewacji około 15.70m do 16.80m
- wysokość nadproża najniższego okna 3.25m

Elewacja wschodnia planowanego budynku będzie posiadała potencjał nasłonecznienia na kondygnacjach powyżej parteru.

#### Przesłanianie zabudowy sąsiedniej przez planowany budynek:

Działka nie znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Wysokość przesłaniania dla strony północnej – ok. 22m

Wysokość przesłaniania dla strony wschodniej – 15m do 16m

*Przy założeniu szerokości planowanego budynku 10m do 11m*

Wysokość przesłaniania od strony południowej – 15m

*Liczone do linii elewacji tylnej budynku istniejącego Czarnowiejska 50b*

Wysokość przesłaniania od strony zachodniej – nie dotyczy

Istnieje możliwość zwiększenia wysokości planowanego budynku pod warunkiem zastosowania uskoków w rzucie wyższych kondygnacji.

#### Zacienianie zabudowy sąsiedniej przez planowany budynek:

Podane wysokości przyjęto dla analizowanego założenia rzutu budynku o wymiarach 15x10 metrów

Wysokość zacieniania dla strony północnej – ok. 19m ( lub więcej w zależności od przeznaczenia zacienianych pomieszczeń, analizowane okna na dzień opracowania stanowią witrynę apteki, okna lokali mieszkalnych znajdują się na większej wysokości i w większej odległości od planowanego budynku )  
Analizowanie dostępu potencjalnie zacienianych pomieszczeń pod kątem dostępu światła z innych kierunków w celu zwiększenia wysokości przesłaniania planowanego budynku staje się bezprzedmiotowe, ponieważ zakładana racjonalna wysokość planowanego budynku jest limitowana pozostałymi uwarunkowaniami. Budynki potencjalnie przesłaniane od strony północnej znajdują się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Wysokość zacieniania dla strony wschodniej – 6m dla zabudowy w pełnym obrysie 15x 10 metrów

Zacienianie przez planowany budynek do godziny 17:00 nie będzie występowało pod warunkiem ograniczenia jego południowo wschodniego narożnika. Analizowany jest przypadek okna o największym ograniczeniu nasłonecznienia w budynku Czarnowiejska 48, na parterze jego elewacji zachodniej. Okno to stanowi jedyne źródło bezpośredniego światła słonecznego dla pomieszczenia ( o domyślnym lecz nieudokumentowanym użytkowaniu jako gabinet stomatologiczny ). Na podstawie wizji lokalnej z zewnątrz budynku, jego układ wskazuje, że lokal nie posiada innego dostępu do światła słonecznego. Przedmiotowe okno z uwagi na lokalizację i położenie względem stron świata posiada bardzo ograniczony dostęp do światła słonecznego, przez samozacienianie budynku i jego portal wejściowy. Promienie słoneczne padają na przedmiotowe okno jedynie na kierunku od około godziny 15:30 do końca dnia ( pod uwagę jest brana godzina 17:00 ). Planowany budynek w obrysie 15x10 metrów, pokrywający się z liniami zabudowy budynków sąsiednich, może wywoływać zacienianie swoim południowo wschodnim narożnikiem przy wysokości przekraczającej 6 metrów i ograniczać światło słoneczne dla analizowanego okna od godziny około 16:40. Zacienianie można wyeliminować ograniczając nieznacznie kubaturę budynku w południowo wschodnim narożniku.

Wysokość zacieniania od strony południowej – nie występuje

Wysokość zacieniania od strony zachodniej – nie dotyczy, ściana ślepa

Podane parametry mogą zostać powiększone, w przypadku wykazania, że analizowane przesłaniane i zacieniane okna budynków sąsiednich znajdują się w pomieszczeniach nie wymagających nasłonecznienia lub nie podlegających analizie przesłaniania, jak np. mieszkania jednopokojowe, pomieszczenia nie przeznaczone na pobyt ludzi, lokale posiadające inne pomieszczenia z wymaganym nasłonecznieniem.

## 7. Kalkulacja potencjału

- powierzchnia działki - 350 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy ( założona, w pasie odl. 4m od ul. Tkackiej ) – 145m<sup>2</sup> ( 41% )
- powierzchnia pozostała na utwardzenia i powierzchnię biologicznie czynną razem – 200m<sup>2</sup> ( 59% )
- zakładana wysokość budynku - 16m, budynek średniowysoki 3.5 – 4 kondygnacje
- maks. powierzchnia całkowita budynku na 3,5 kondygnacjach - 580 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa jako wskaźnik 80% powierzchni całkowitej – około 464m<sup>2</sup>
- **powierzchnia komercyjna** jako wskaźnik 55% pow. całkowitej po odjęciu komunikacji –**około 320m<sup>2</sup>**  
*wskaźnik zniżono o 5% z uwagi na przewidywaną funkcję budynku opieki medycznej, wymagającą większego udziału komunikacji w powierzchni użytkowej, ze względu na jej zwiększone parametry.*

Podane powierzchnie wynikają z analizy matematycznej, realna dopuszczalna kubatura budynku wymaga analizy pod kątem przepisów odrębnych, w szczególności Warunków Technicznych oraz Prawa Budowlanego, w odniesieniu do konkretnej funkcji i koncepcji architektonicznej planowanego budynku.

## 8. Wnioski

Założenia dotyczące przyjętych wymiarów w rzucie i wysokości planowanego budynku ( 15 x 10 metrów, wysokość 15 – 16 metrów ), pokrywają się z wytycznymi Inwestora a także z ograniczeniami wynikającymi z analiz uwarunkowań, takimi jak wymagane odległości od granic i budynków a także z odległości wykluczających występowanie zacięcia i przesłaniania. Niewielkie ograniczenie w stosunku do założeń stanowi potrzeba 'ścięcia' południowo – wschodniego narożnika planowanego budynku, w celu wyeliminowania jedyne go potencjalnego zacięcia okna na parterze budynku Czarnowiejska 48. Dodatkową korzyścią takiego ograniczenia jest potencjalna możliwość uniknięcia kolizji budynku z systemem korzeniowym istniejącego drzewa, co na etapie projektu wymaga potwierdzenia w opinii dendrologicznej. Zatem optymalne wymiary budynku w rzucie to 15 metrów na 10 metrów ( na fragmentach możliwa szerokość 11 metrów ze ścianami bez okien i pod warunkiem precyzyjnego dostosowania kubatury do ograniczeń wynikających z przesłaniania i zacięcia ). Optymalna wysokość budynku do 16 metrów co pozwala na realizację do 4 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem ograniczenia południowo - wschodniego narożnika, w celu uniknięcia zacięcia okna jednego z lokali w budynku sąsiednim, Kubatura budynku może być fragmentarycznie wypiętrzona ( nadbudówki, nadszybie, kominy ) ponad zakładaną wysokość, pod warunkiem jej kształtowania poniżej płaszczyzn zacięcia i przesłaniania, co wymaga analiz dla konkretnej koncepcji budynku. Założenia nie przewidują podpiwniczenia planowanego budynku, ponieważ z uwagi na jego dostępność, racjonalne wydaje się zaplanowanie wejścia na poziomie terenu. Różnica poziomu terenu w stosunku do poziomu posadowienia budynku sąsiedniego wynosi około 2.50m co przy zrównaniu poziomów posadowień obu budynków nie pozostawia kubatury na pomieszczenia piwnicy. Realizacja podpiwniczenia w takim wariantcie wymagałaby obniżenia posadowienia i prawdopodobnie podbicia fundamentów budynku istniejącego. Istnieje natomiast możliwość funkcjonalnego połączenia budynku planowanego z istniejącym poprzez wyrównanie poziomów stropów projektowanych do istniejących i wykonania przejść przez obecną ścianę zewnętrzną budynku istniejącego. Z uwagi na zacięcie, przesłanianie, oraz przewidywane pomieszczenia z oknami w elewacji północnej, w nowoprojektowanym budynku należy rozplanować i usankcjonować przeznaczenie pomieszczeń pod kątem nasłonecznienia i w związku z tym pobytu stałego lub czasowego ludzi.

Opracował:

arch. Rafał Kabłak

*Przedstawiona kalkulacja potencjału zabudowy działki stanowi jedynie przykład. Nie były one konsultowane z krakowskimi organami administracji architektoniczno-budowlanej. Zabudowa działki będzie mogła nastąpić na wiele sposobów. Ostateczny kształt, wysokość i powierzchnia dopuszczalnej zabudowy zostanie określona w decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedstawiony obrys i kalkulacja nie stanowi jakiegokolwiek zapewnienia lub gwarancji co do możliwego sposobu zabudowy działki i uzyskania określonej powierzchni użytkowej.*