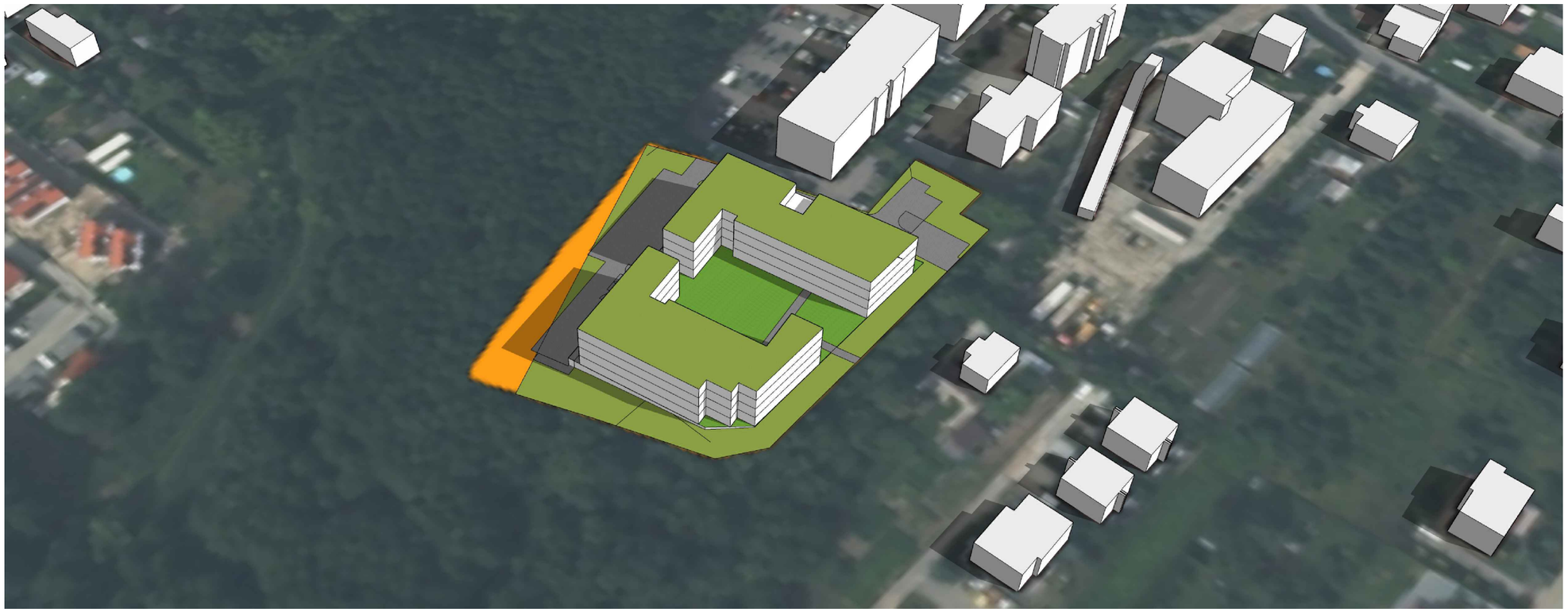
ANALIZA ZABUDOWY

Landero

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH NA DZ. NR 189/11 OBRĘB P-89 PRZY UL. JERZEGO SMOLEŃSKIEGO W KRAKOWIE



OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. MARCIN USTUPSKI KAŹMIK MPOIA/067/2012

LUTY 2026

ANALIZA ZABUDOWY

Landero

USYTUOWANIE PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK 01

ANALIZA MIEJSCOWYCH AKTÓW PRAWA (STUDIUM) 02

ANALIZA MIEJSCOWYCH AKTÓW PRAWA (MPZP) 03

ANALIZA UZBROJENIA I DOSTĘPU DO DRÓG 04

ANALIZA ZIELENI I CIEKÓW WODNYCH 05

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - WARIANT OPTYMALNY 06

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - WARIANT BEZPIECZNY 07

ANALIZA NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA 08

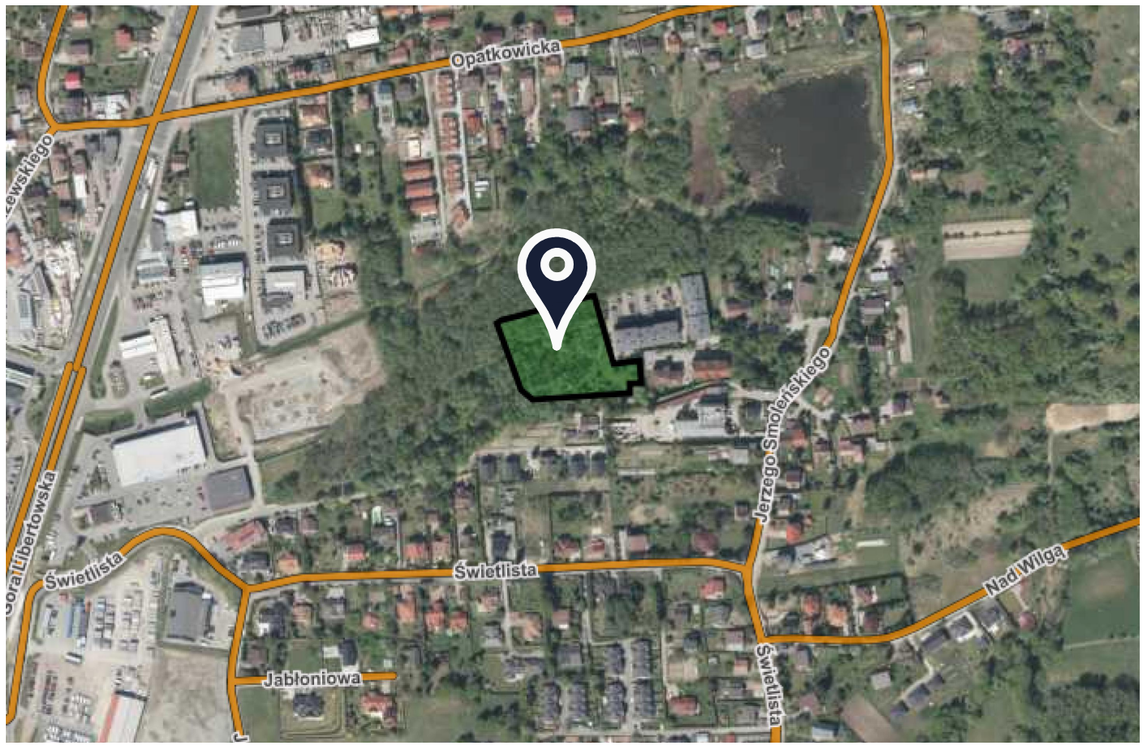
STRUKTURA 09

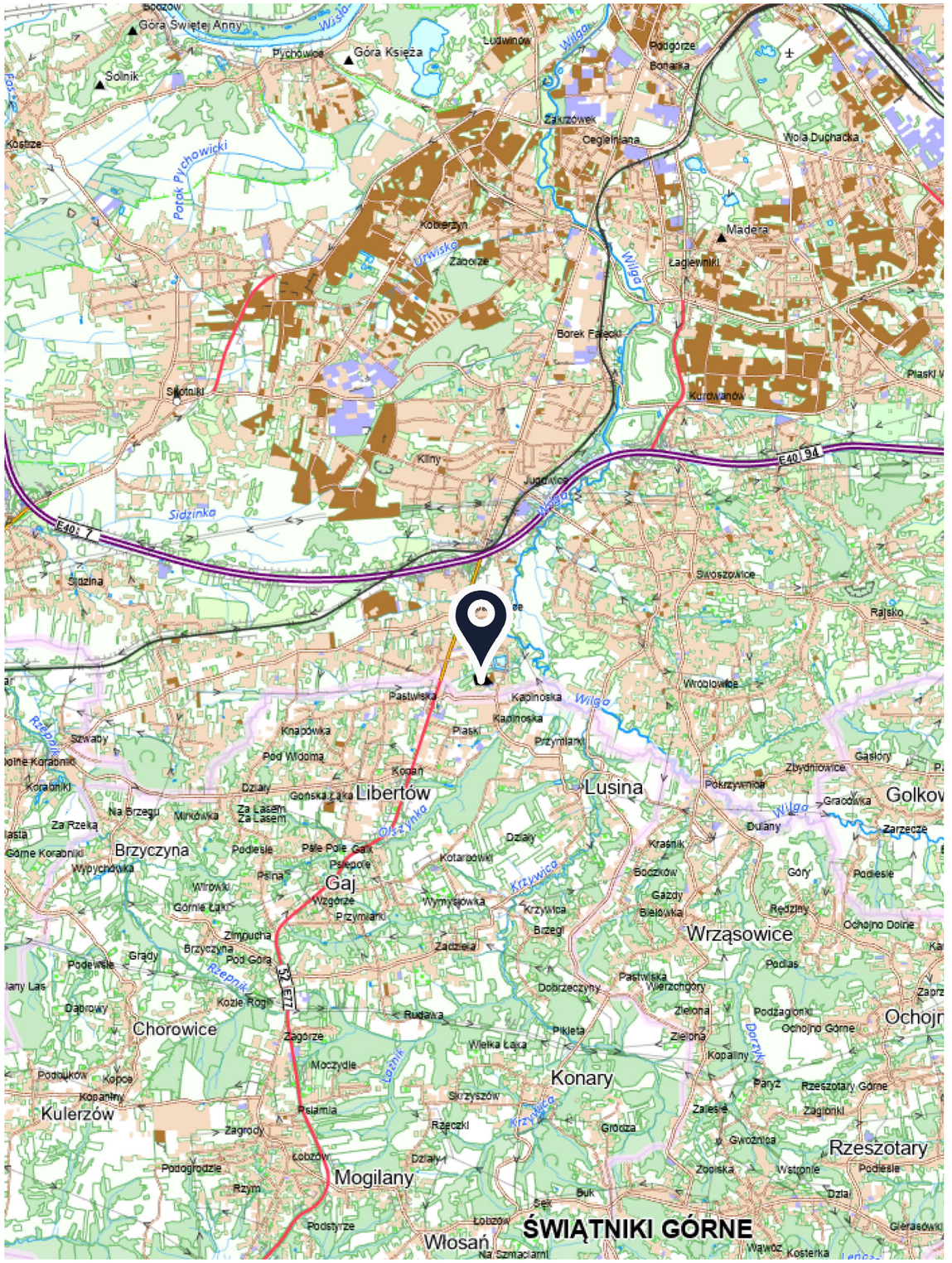
WIZUALIZACJE 10

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. MARCIN USTUPSKI KAŹMIK MPOIA/067/2012

STYCZEŃ 2026

Dane identyfikacyjne	Nazwa projektu		
	Lokalizacja	Województwo	Małopolskie
		Powiat	Kraków
		Gmina	Podgórze
		Miejscowość	Kraków
		Ulica	Jerzego Smoleńskiego
	Dane działek	Teryt	126104_9
		Obręb	P-89
		Numery działek	189/11
		Powierzchnia	6386,4
Opracowanie	Typ	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	
	Zakres	Analiza chłonności	
	Autor	mgr inż. arch. Marcin Ustupski-Kaźmik	
	Data	27.02.2026r.	

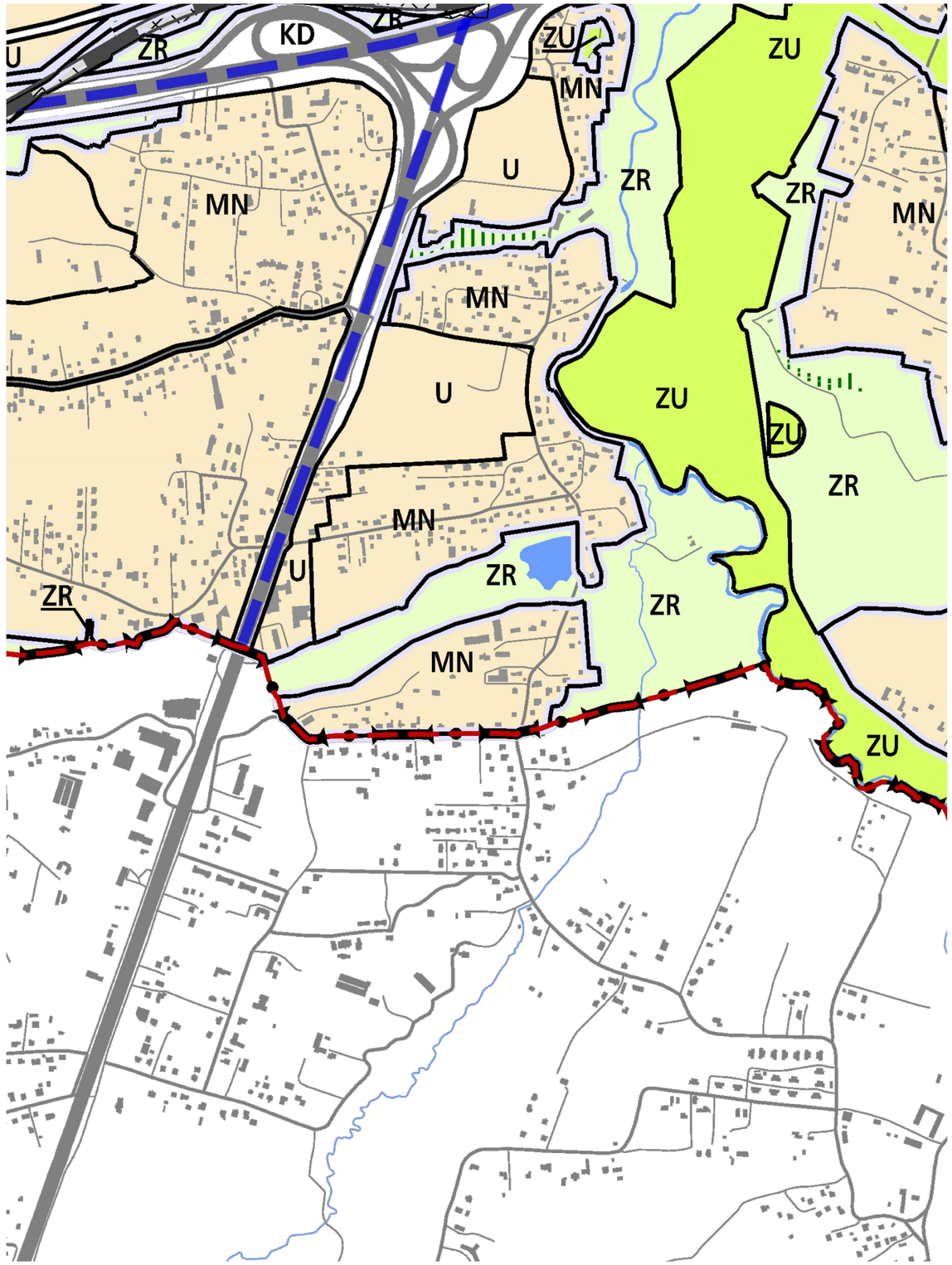




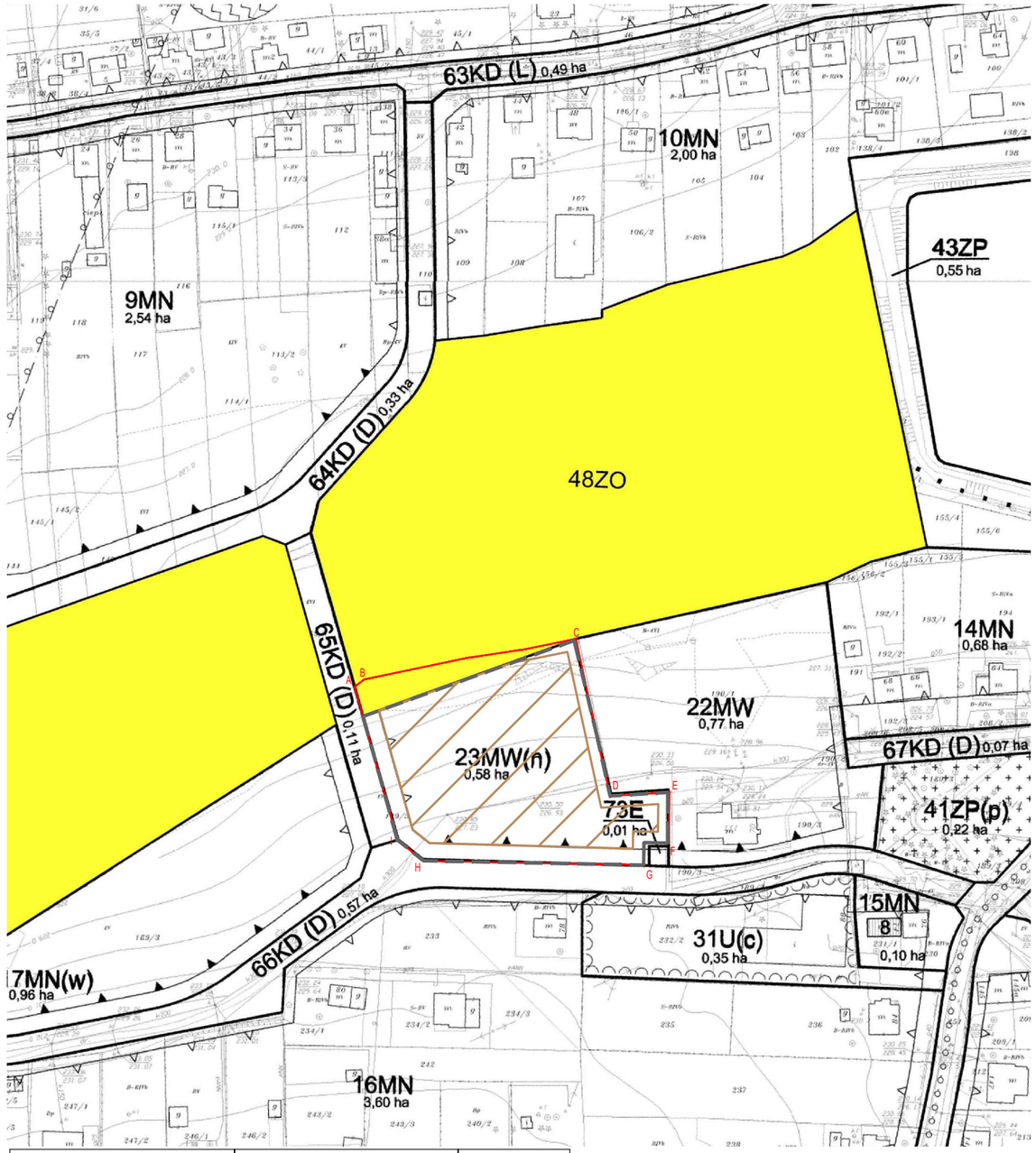
ANALIZA ZABUDOWY USYTUOWANIE

Landero

PODSTAWA PRAWNA - STUDIUM	Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.				
Określenie możliwych produktów inwestycyjnych	SYMBOL TERENU : MN	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE			
		Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe)			
		PRZEZNACZENIE DODATKOWE			
		Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej			
		(max. STUDIUM)			
Parametry określające możliwości zabudowy	wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	b.d.			
	wskaźnik powierzchni zabudowy	b.d.			
	minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego	70,00%			
	maksymalna wysokość zabudowy (m)	11			



PODSTAWA PRAWNA - MPZP	Uchwała Nr CIII/1040/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2006r.				
Określenie możliwych produktów inwestycyjnych	PRZEZNACZENIE TERENU : 23MW(n)	**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, niekolidująca z podstawowym przeznaczeniem terenu, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji związane z obsługą wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej; dopuszcza się możliwość wykorzystania tego terenu pod budownictwo wielorodzinne - socjalne, w zakresie nie większym niż 20% przeznaczenia podstawowego lub pod zabudowę jednorodzinną**				
	zabudowa mieszkalna wielorodzinna MW	tak			
	zabudowa mieszkalna wielorodzinna niskiej intensywności MWn	tak			
	zabudowa mieszkalna jednorodzinna szeregowa MNS	tak			
	zabudowa mieszkalna jednorodzinna bliźniacza MNB	tak			
	zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca MNW	tak			
	budynki zamieszkania zbiorowego (aparthotel, PRS, akademiki)	nie			
	budynki usługowe biurowe	nie			
	budynki usługowe handlowe (Retail Park)	nie			
	magazynowo-usługowe (Logistyka, SBU)	nie			
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	MIN. wielkość działki (m²)	nie dotyczy			
	MIN. front działki (m)	nie dotyczy			
	zasady wydzielania działek pod drogi i infrastrukturę	nie dotyczy			
	wytyczne dla miejsc parkingowych	1 MP / 1 MIESZKANIE			
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru	podstawowe przeznaczenie -należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i na rzecz którego, należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa dopuszczalne przeznaczenie - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu elewacja frontowa - należy przez to rozumieć elewację budynku równoległą do drogi publicznej				
MPZP inne:	**długość elewacji frontowej nie większa nić 30m**				
		(max. MPZP)			
parametry określające możliwości zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy	**b.d**	**b.d**		
	wskaźnik powierzchni zabudowy	30,00%			
	minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego	20,00%			
	maksymalna wysokość zabudowy (m)	12			
	określona ilość kondygnacji	4			
	możliwość zastosowania dachu płaskiego	tak			
	geometra dachu	**dwu-, wielospadowe 35-45°, dachy płaskie**			
	współczynnik miejsc postojowych	**1 MP/1 MIESZKANIE**			
	linie zabudowy obowiązują kondygnacji podziemnej	tak			
	wysokość budynku liczona od wejścia do budynku do najwyżej położonego punktu budynku	nie dotyczy			
	możliwość budowy zespołu budynków bez podziału na osobne działki	nie dotyczy			
	możliwość zabudowy w granicy działki budowlanej	nie dotyczy			
	zabudowa śródmiejska	nie dotyczy			
inne	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy			
	granice obszarów osuwisk	nie dotyczy			
	granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,	nie dotyczy			
	zabytki archeologiczne w formie stanowisk archeologicznych	nie dotyczy			
	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych	nie dotyczy			



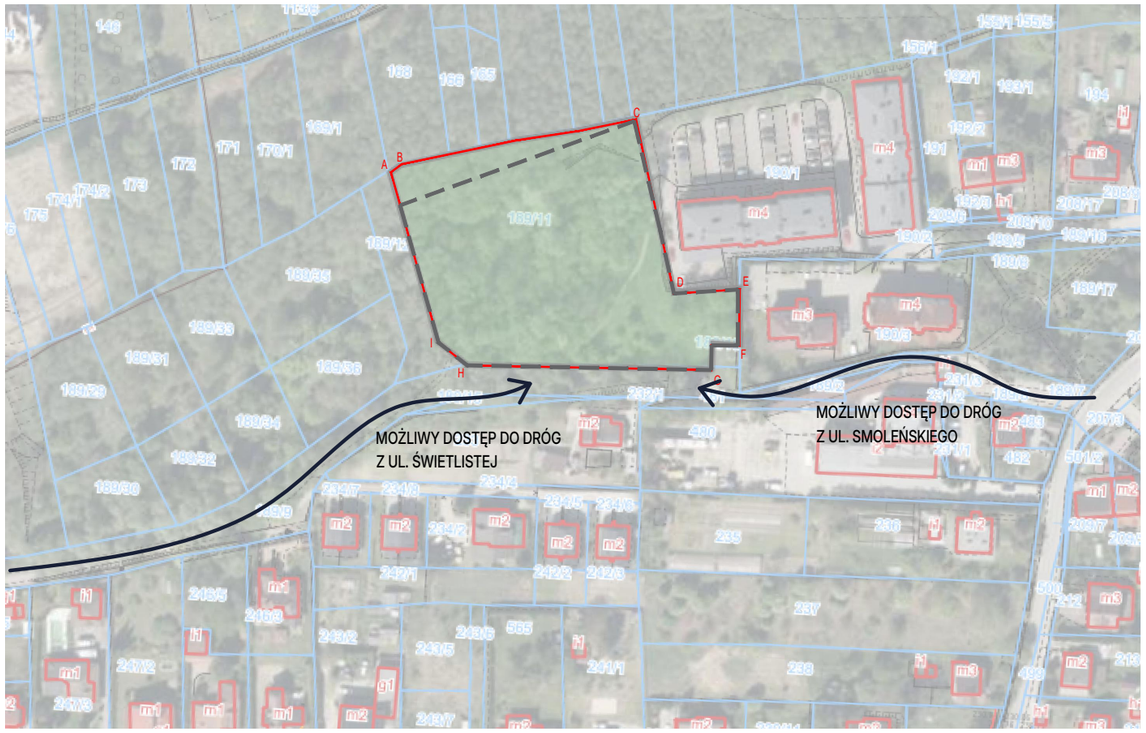
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	6386,4	MPZP
POWIERZCHNIA INWESTYCJI	5804	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1741,2	30,00%
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	1160,8	20,00%
INTENSYWNOŚĆ	-	b.d
WYSOKOŚĆ	12	
ILOŚĆ KONDYGNACJI	4	
POW. CAŁKOWITA NADZIEMNA	6964,8	-
WSPÓŁCZYNNIK DO PUM/GLA	0,71	-
max. PUM	4945,0	
max. PUU	-	

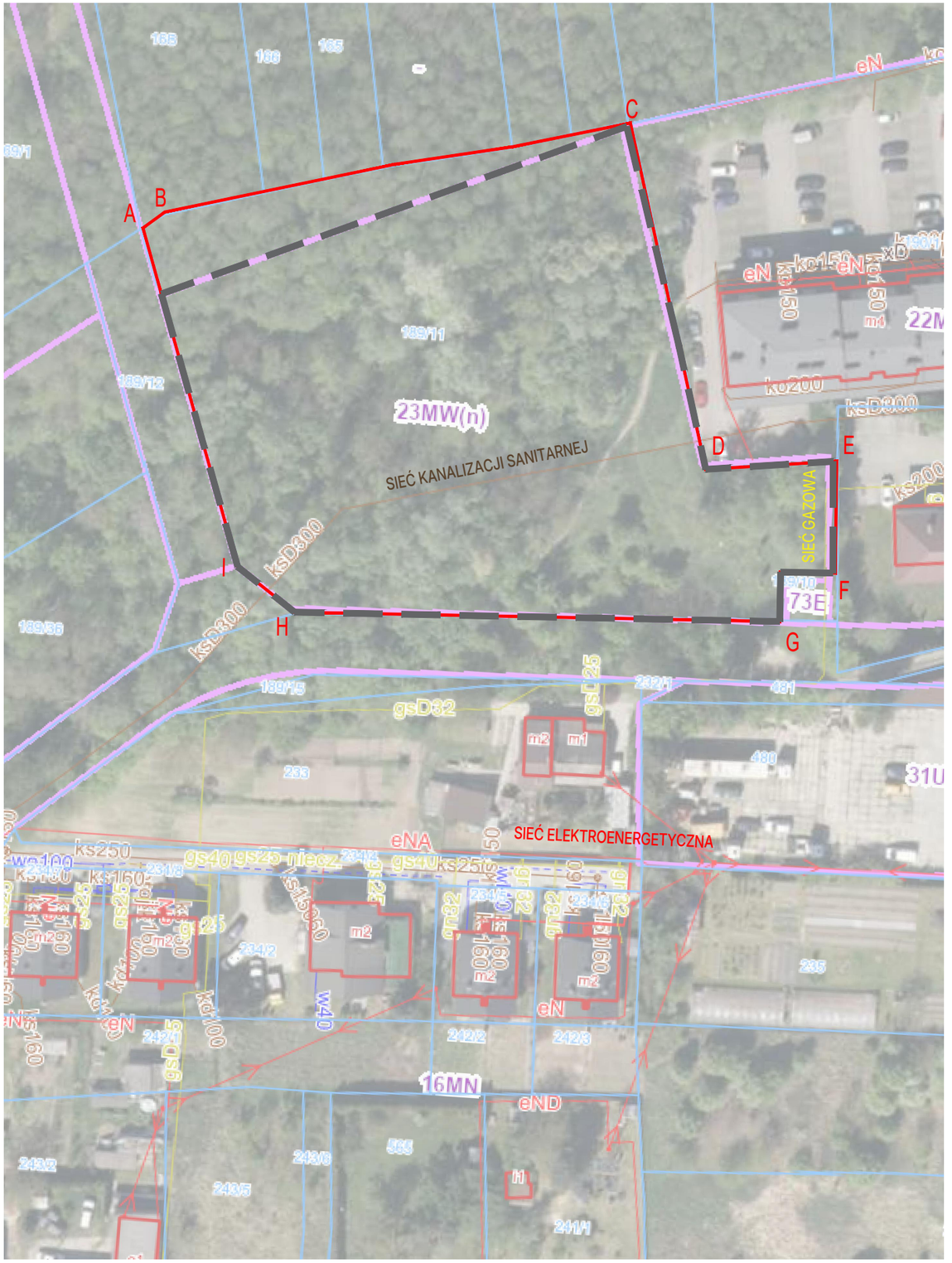
AB....F GRANICA PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI

OBRYS PRZEZNACZENIA MW(n) NA PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁCE

TEREN MOŻLIWY DO ZABUDOWY

Istniejące uzbrojenie terenu	dostęp do sieci elektroenergetycznej	tak	sieć elektroenergetyczna na działce sąsiedniej
	dostęp do sieci teletechnicznej	tak	sieć teletechniczna na działce sąsiedniej
	dostęp do wodociągu	tak	wodociąg na sąsiedniej działce
	dostęp do kanalizacji sanitarnej	tak	sieć kanalizacyjna na działce przedmiotowej
	dostęp do sieci gazowej	tak	
	dostęp do sieci ciepłowniczej	nie	
	sposób odprowadzania wód opadowych	odprowadzenie wód do zbiornika retencyjnego	
Kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu	kolizja z siecią elektroenergetyczną	nie	
	kolizja z siecią teletechncizną	nie	
	kolizja z siecią wodociągową	nie	
	kolizja z siecią kanalizacyjną	tak	konieczność przebudowy
	kolizja z siecią gazową	nie	
	kolizja z siecią ciepłowniczą	nie	
Dostępność komunikacyjna	spodziewany dostęp do dróg publicznych	tak	
	bezpośredni dostęp do działki z przeznaczeniem drogowym	tak	
	kategoria drogi		
	istniejący zjazd	nie	konieczność budowy zjazdu
	szerokość drogi wymagana przepisami	nie	konieczna przebudowa drogi
	nawierzchnia drogi	nieutwardzona	
	Uwaga: Ocena dostępu działki do drogi oraz wstępna kwalifikacja statusu prawnego drogi została sporządzona w oparciu o dane prezentowane w portalu Geoportal. Dane te mają charakter poglądowy i wymagają weryfikacji w dokumentach źródłowych (m.in. ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, dokumenty zarządcy drogi / gminy). Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za rozbieżności wynikające z nieaktualności lub niekompletności danych udostępnionych w Geoportalu.		

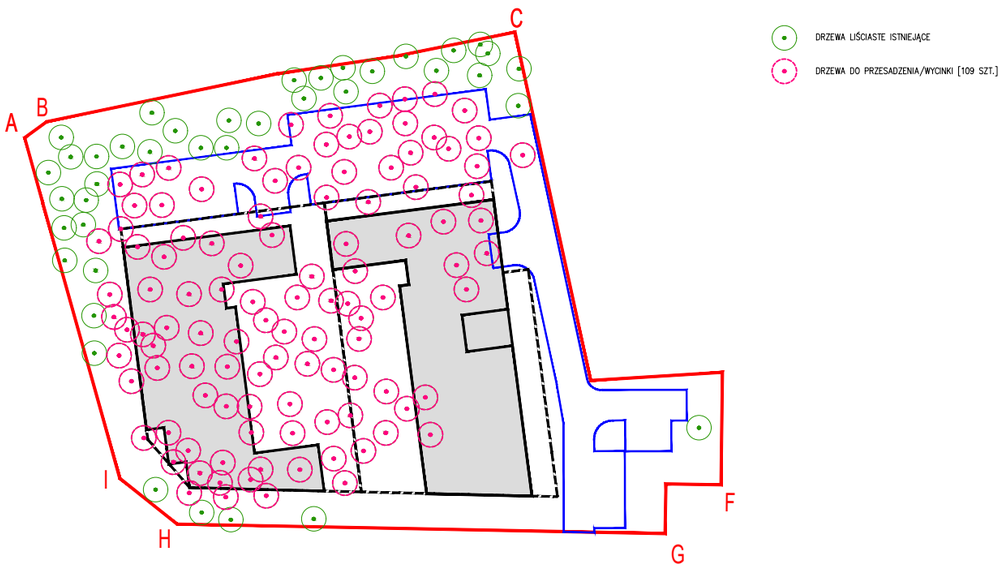




ANALIZA ZABUDOWY ANALIZA UZBROJENIA I DOSTĘPU DO DROGI

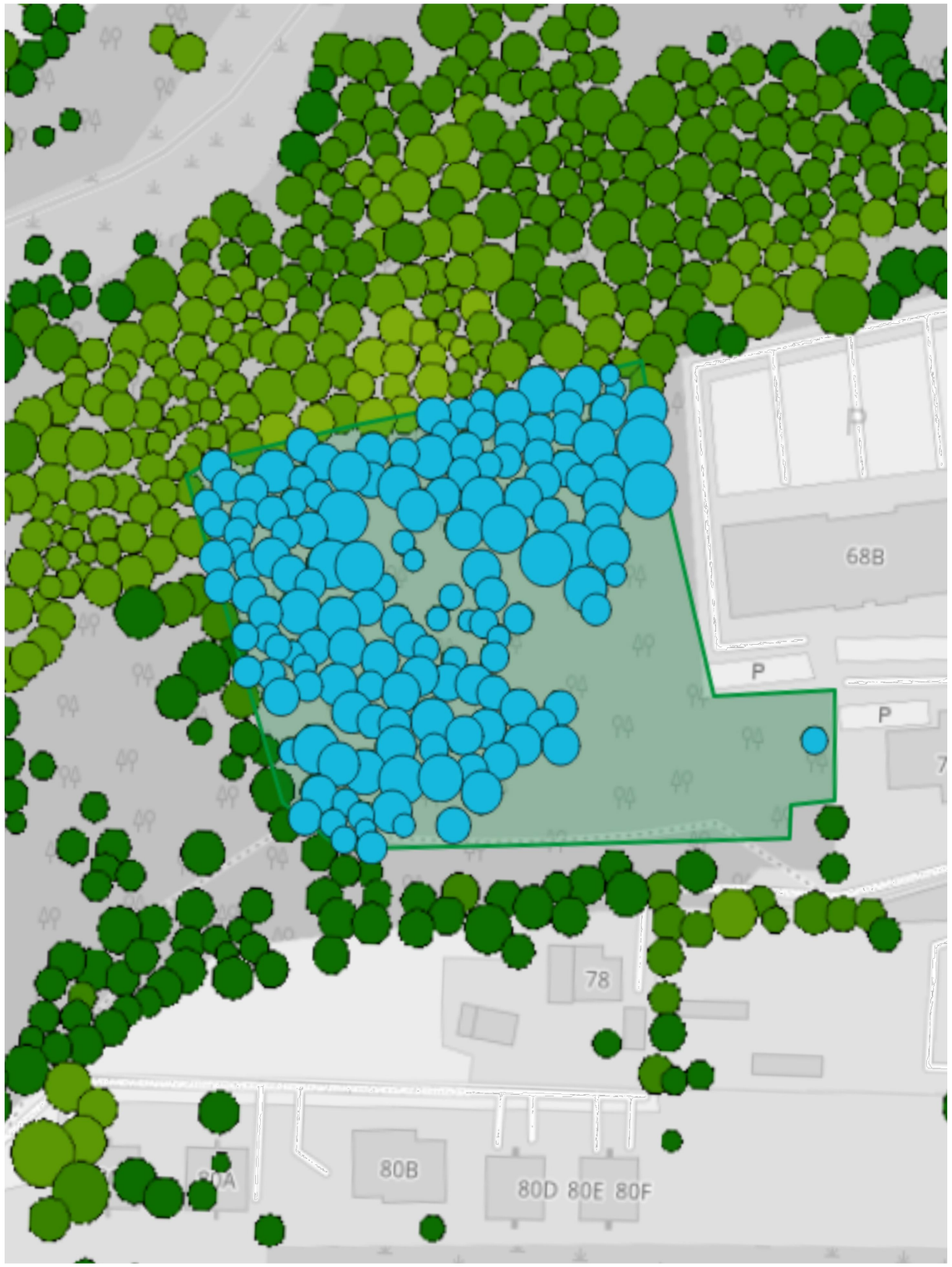
Landero

drzewa/cieki/ukształtowanie terenu	liczba drzew na działce	149
	powierzchnia koron	3972
	najwyższe drzewo	ok. 20m
	cieki wodne	nie
	ukształtowanie terenu	teren równinny



DRZEWA LIŚCIASTE ISTNIEJĄCE

DRZEWA DO PRZESADZENIA/WYCINKI [109 SZT.]



POWIERZCHNIA DZIAŁKI		6386,4		MPZP
POWIERZCHNIA INWESTYCJI	23MW(n)	5804		
POWIERZCHNIA ZABUDOWY		1684	0,29	30,00%
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA RAZEM		1902	0,33	20,00%
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA 100%		1384		
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA 50%		518	1036	
INTENSYWNOŚĆ		1,15		b.d
WYSOKOŚĆ		12		12
ILOŚĆ KONDYGNACJI		4		4
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH		SUMA	138	1MP/1MIESZK.
		NAZIEMNYCH	39	
		W GARAŻACH	99	
ILOŚĆ MIESZKAŃ [SZT.]		116		-
ŚREDNIA POW. MIESZKANIA		40,38		-
POW. CAŁKOWITA NADZIEMNA		6692		-
WSPÓŁCZYNNIK DO PUM/GLA		0,7		-
PUM		4684,4		
PUU		-		

AB.....F GRANICA OPRACOWANIA ANALIZY

BIOL CZYN 100%

BIOL CZYN 50%

POW. ZABUDOWY

POW. UTWARDZONA

DROGI, PARKINGI, KOMUNIKACJA

KOMUNIKACJA KOŁOWA

MIEJSCA POSTOJOWE

4k ILOŚĆ KONDYGNACJI

OBRYS TERENU MPZP

OBRYS BUDYNKU

OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ

W WEJŚCIE GŁÓWNE

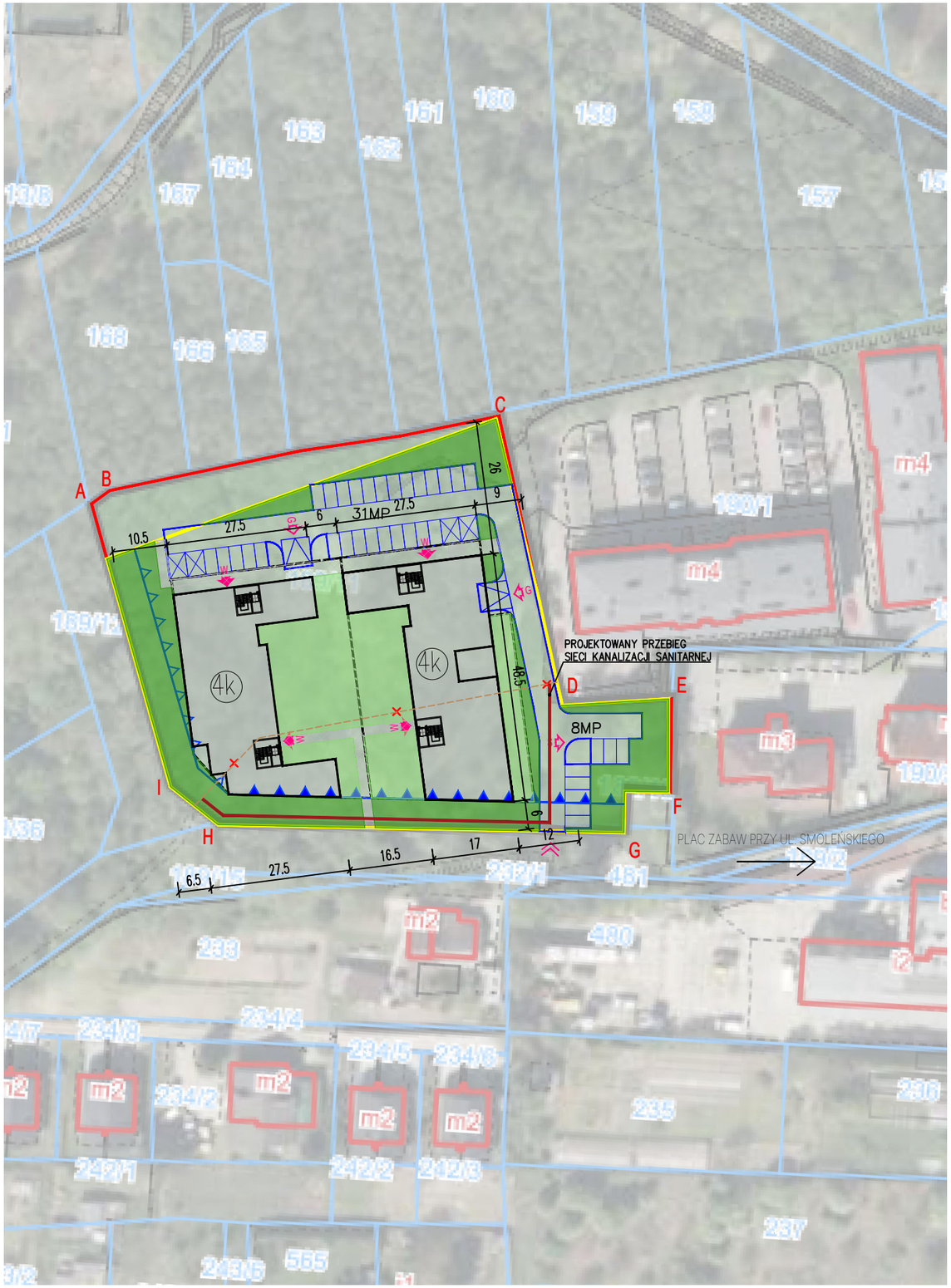
G WJAZD / WYJAZD Z GARAŻU

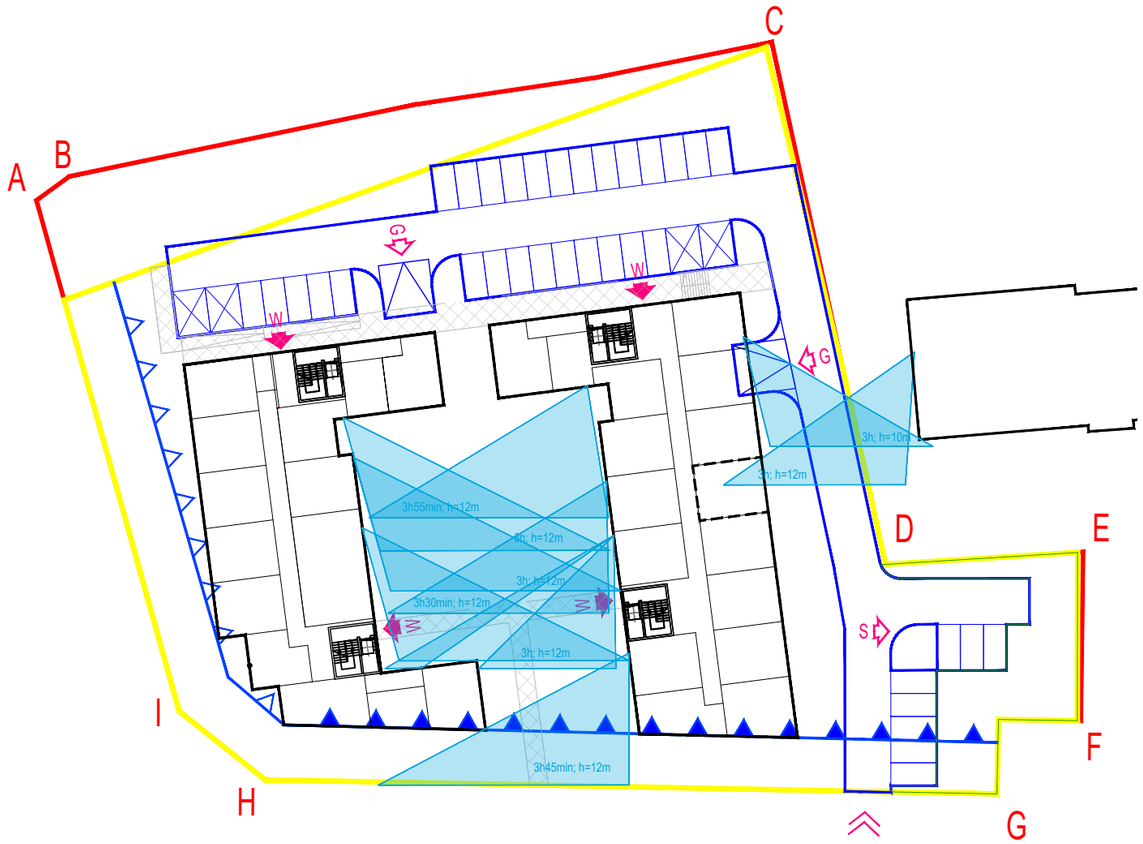
S ŚMIETNIK WBUDOWANY

PROJEKTOWANY ZJAZD NA TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

UWAGI:
Opracowanie wykonano na podstawie danych geodezyjnych ogólnodostępnych. Stan istniejący może różnić się nieznacznie od przyjętego. Obliczenia wykonano wskaźnikowo oraz metodą bryłową. Tolerancja podanych danych wynosi ±}4 % Do obliczeń przyjęto powierzchnie działek podane w serwisie geoportal.gov.pl. Nie wyklucza się istnienia drugoplanowych uwarunkowań które mogą powodować nieznaczne zmiany w stosunku do podanych wielkości; Analizę sporządzono bez badania możliwości przyłączenia obiektów do sieci uzbrojenia terenu i dróg publicznych. Zakłada się możliwość przyłączenia w oparciu o przepisy ogólne. Gestorzy sieci mogą wprowadzić ograniczenia dostępu do infrastruktury które mogą warunkować wielkość zabudowy. Dostępność infrastruktury technicznej oceniono na podstawie ogólnodostępnych źródeł informacji – w tym bazy GESUT. Nie wyklucza się istnienia innych, niezinwentaryzowanych obiektów uzbrojenia technicznego w ramach badanego terenu. Nie można wykluczyć konieczności likwidacji tych kolizji o ile występują.





KONDYGNACJA 1

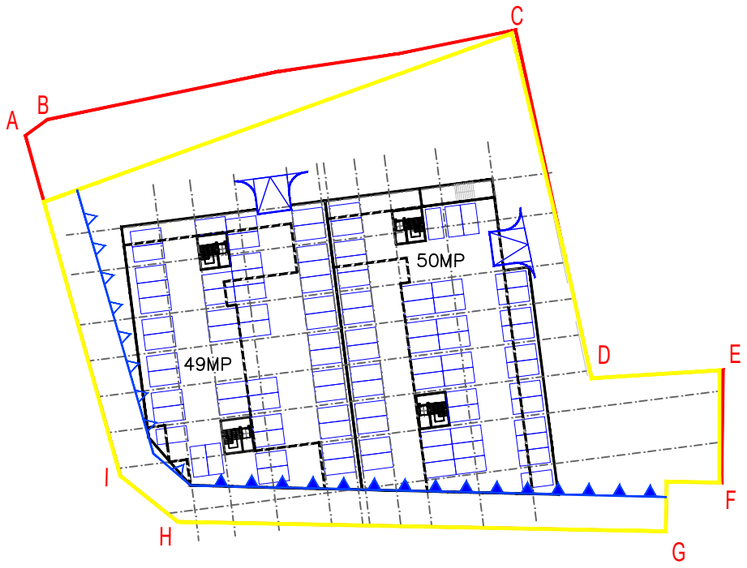


NASŁONECZNIENIE

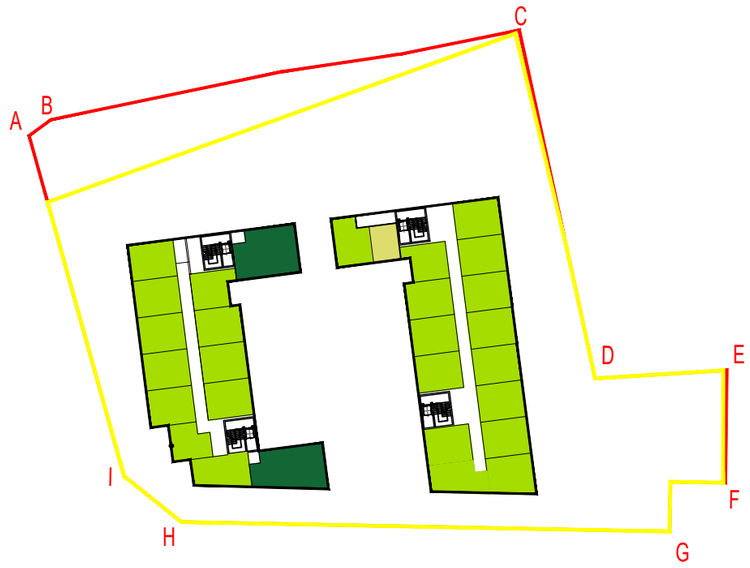
5.58 PRZYSŁANIANIE

ANALIZA ZABUDOWY ANALIZA NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA

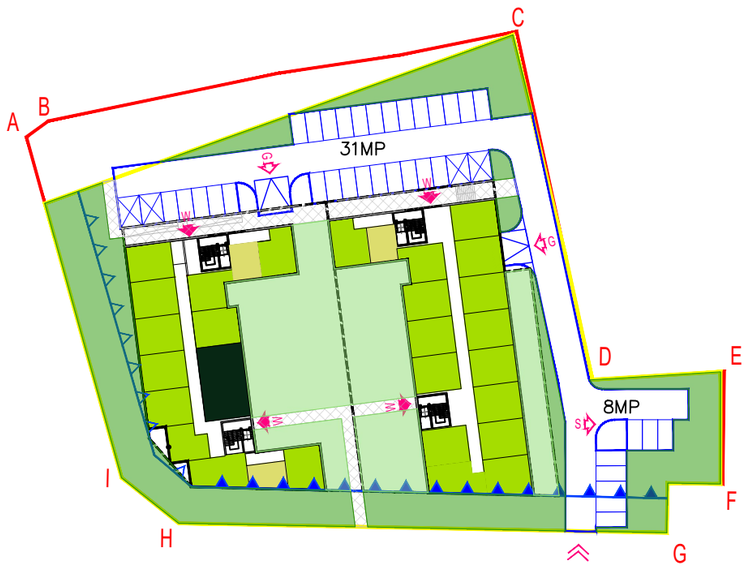
Landero



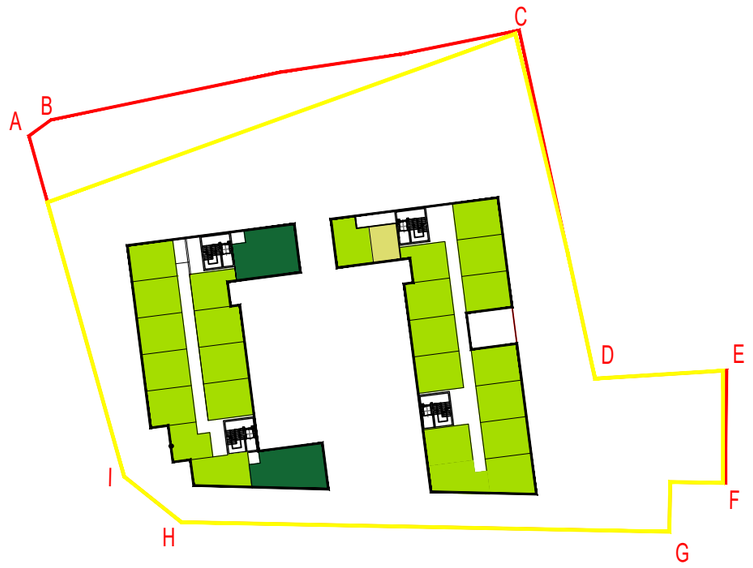
KONDYGNACJA -1



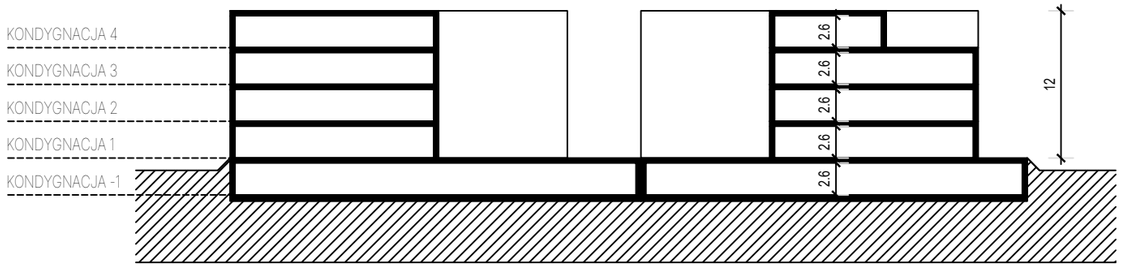
KONDYGNACJA POWTARZALNA

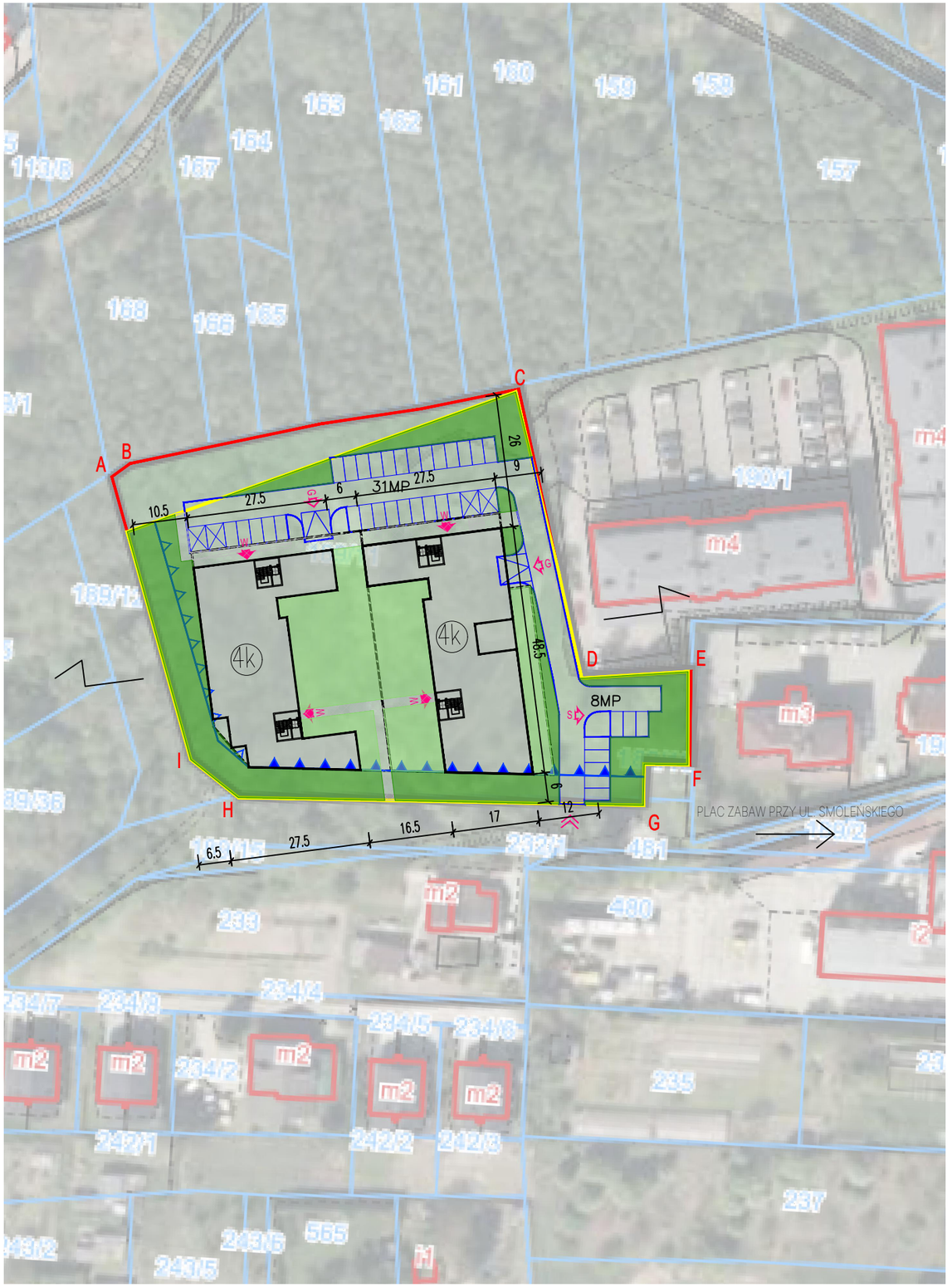


KONDYGNACJA 1



KONDYGNACJA 4





ANALIZA ZABUDOWY PRZEKRÓJ

Landero

AB.....F GRANICA OPRACOWANIA ANALIZY

PROJEKTOWANY BUDYNEK

OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ

STREFA ZAGRUZOWANIA [BUDYNKI PROJ.]

STREFA ZAGRUZOWANIA [BUDYNKI SĄSIEDNIE]

POWIERZCHNIA MDS

WYJŚCIE PODSTAWOWE

WYJŚCIE ZAPASOWE

POM. HIGIENICZNO-SANITARNE

	BUDYNEK 1	BUDYNEK 2
ILOŚĆ MIESZKAŃ	53 szt.	63 szt.
ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW	118	118
POJEMNOŚĆ MDS	177.50 m^2	177.50 m^2
WYJŚCIA PODSTAWOWE	1 szt.	1 szt.
WYJŚCIA ZAPASOWE	1 szt.	1 szt.
WYSOKOŚĆ BUDYNKU	12.5 m^2	12.5 m^2
STREFA ZAGRUZOWANIA	4.2 m	4.2 m

