

Analiza chłonności działek nr 101 i 107

PISARY

Gmina Zabierzów



PODSUMOWANIE

Kraków, 05.11.2025

Przeanalizowano chłonność terenu pod kątem możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantach:

WARIANT A – OŚRODEK SPOKOJNEJ STAROŚCI, CENTRUM HOTELOWO-KONFERENCYJNE, ZABUDOWA MIESZKALNA JEDNORODZINNA

WARIANT B – CENTRUM EDUKACYJNO-SZKOLENIOWE, CENTRUM HOTELOWO-KONFERENCYJNE, ZABUDOWA MIESZKALNA JEDNORODZINNA

Dla obu analizowanych wariantów założono konieczność zachowania budynków wpisanych do rejestr zabytków oraz konieczność zachowania pomników przyrody a także ograniczenie w zabudowie zalesionych terenów przy ciekach wodnych i dawnym stawie końskim.

Oba warianty zakładają domknięcie historycznej zabudowy do zamkniętego czworoboku w nawiązaniu do zachowanego w materiałach archiwalnych układu, ulokowanie części hotelowej w zachodniej części działki na płaskim terenie dawnego stawu browarnego oraz ulokowanie zabudowy jednorodzinnej w centralnej części działki na stoku o nachyleniu południowo-zachodnim.

Poniższa tabela pokazuje szacowane do uzyskania powierzchnie użytkowe obu wariantów oraz szacowane ilości miejsc pobytowych oraz ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

	WARIANT A	WARIANT B
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ŁĄCZNIE [m²]	16 574	14 200
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA OŚRODKA SPOKOJNEJ STAROŚCI [m ²]	10 164	
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA CENTRUM EDUKACYJNO-SZKOLENIOWEGO [m ²]		8 186
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH [m ²]	2 567	2 172
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA CENTRUM HOTELOWO-KONFERENCYJNEGO [m ²]	3 842	3 842
ILOŚĆ JEDNOSTEK POBYTOWYCH OŚRODKA SPOKOJNEJ STAROŚCI [SZT]	600	
ILOŚĆ JEDNOSTEK POBYTOWYCH CENTRUM HOTELOWO-KONFERENCYJNEGO [SZT]	300	300
ILOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ [SZT]	22	20

POWYŻSZE WARTOŚCI POKAZUJĄ CHŁONNOŚĆ TERENU NA BAZIE MOŻLIWOŚCI JEGO ZAGOSPODAROWANIA W KONTEKŚCIE ZGODNOŚCI Z MPZP ORAZ UKSZTAŁTOWANIEM TERENU I KONIECZNĄ DO UTRZYMANIA ZIELENIĄ, REALNA CHŁONNOŚĆ BĘDZIE WYNIKIEM UZGODNIEŃ ZAŁOŻENIA Z WOJEWÓDZKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW PRÓWADZONYCH NA DALSZYCH ÉTAPACH PRAC PROJEKTOWYCH I MOŻE BYĆ ONA ZNACZNIE NIŻSZA.