

Analiza chłonności działek nr 101 i 107

PISARY

Gmina Zabierzów



Kraków, 05.11.2025

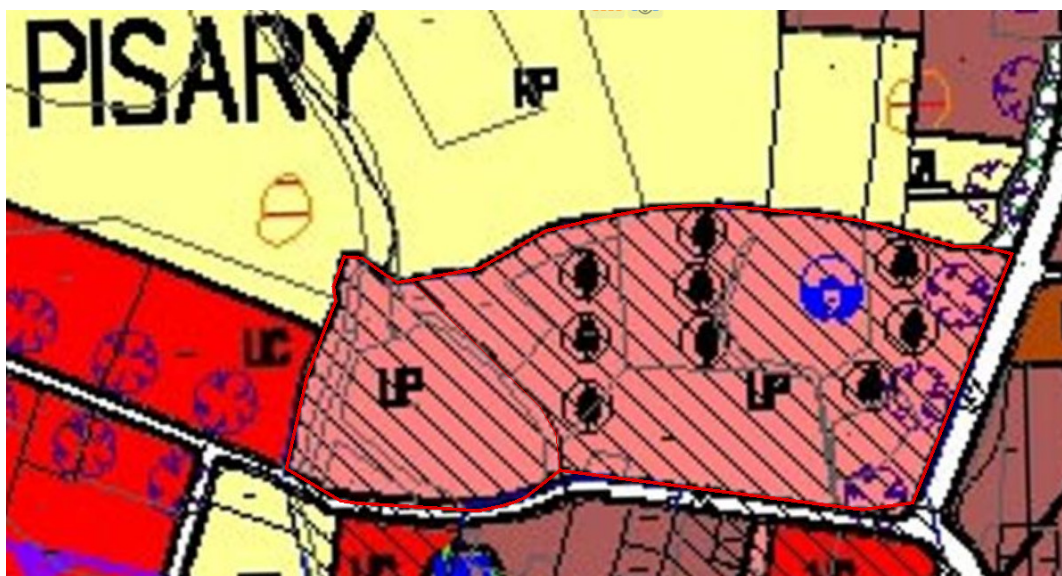
1.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	3
2.	Przeznaczenie terenu wg MPZP	3
3.	Podstawowe wskaźniki urbanistyczne określone w MPZP dla przedmiotowego terenu UP:	4
4.	Charakter zabudowy wg MPZP	5
5.	Ochrona konserwatorska – rejestr zabytków	6
6.	Walory przyrodnicze i krajobrazowe	12
7.	Inne.....	14
8.	DANE WYJŚCIOWE:	14
9.	ANALIZA CHŁONNOŚCI	15

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Teren będący przedmiotem opracowania leży w obszarze obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) - uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwina, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice

2. Przeznaczenie terenu wg MPZP

Analizowany teren leży w obszarze **UP - tereny usług publicznych**



Dla obszaru **UP** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa poniższe możliwości przeznaczenia:

§11

1. Tereny usług publicznych „UP” przeznacza się na cele:
 - 1) działalności w zakresie: administracji państwowej i samorządowej, bezpieczeństwa publicznego, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, usług biurowych, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, realizowanej w budynkach użyteczności publicznej, budynkach biurowych lub w budynkach zamieszkania zbiorowego;
 - 2) zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto:
 - 1) lokalizację obiektów mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie w zakresie niezbędnym dla właściwego wykonywania działalności, o której mowa w ust. 1., przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20 % powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej,
 - 2) prowadzenie działalności w zakresie handlu i gastronomii oraz innych nieuciążliwych usług dla ludności w budynkach, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona na te cele nie przekracza 20 % powierzchni użytkowej budynku.

UWAGI:

U.1. Ponieważ MPZP wskazuje, że lokalizacja obiektów mieszkalnych i gospodarczych jest możliwa wyłącznie w zakresie niezbędnym dla właściwego wykonywania działalności podstawowej dla terenu UP, to wyłącza to wydzielenie części obszaru wyłącznie pod budynki mieszkalne i ich niezależne oddanie do użytkowania oraz sprzedaż gdyż taki wariant nie byłby zgodny z zapisami MPZP. Do rozeznania możliwość formalno-prawna niezależnego funkcjonowania i sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

U.2. MPZP wymaga, aby funkcja handlu i gastronomii (oraz innych nieuciążliwych usług) zajmowała nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej danego budynku – nie zezwalając na realizację samodzielnych budynków o wyłącznie funkcji gastronomicznej, handlowej lub innych nieuciążliwych usług.

3. Podstawowe wskaźniki urbanistyczne określone w MPZP dla przedmiotowego terenu UP:

§40

1. Ustala się, zgodnie z poniższą tabelą, graniczne wielkości:
 - 1) minimalnych powierzchni działek budowlanych,
 - 2) maksymalnych intensywności zabudowy działek budowlanych,
 - 3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

Rodzaj terenu:	minimalna powierzchnia działki (m ²)	maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej		% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej	
		mieszkaniowej	usługowej	mieszkaniowej	usługowej
M1	700	0,35	-	40	-
M2	1200	0,25	-	50	-
M3	2000	0,20	-	60	-
M1U	700	0,40	0,50	30	20
M2U	1200	0,3b	0,40	40	30
M3U	2000	0,25	0,35	50	40
UC	-	-	0,70	-	20
UP	-	-	0,60	-	30

2. Wymagań określonych w ust. 1 nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Parametry definiowane w ust. 1 powinny wówczas być zbliżone do występujących na działkach sąsiednich.
3. W przypadku lokalizacji **obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej**, dopuszczalną **intensywność** zabudowy oraz wymagany wskaźnik powierzchni **biologicznie czynnej** określa się jak dla zabudowy **mieszkaniowej**.

UWAGI:

U.3. Zarówno określone w MPZP wskaźniki maksymalnej intensywności jak i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mogłyby sugerować możliwość uzyskania bardzo dużej powierzchni użytkowej zabudowy, jednak to inne czynniki będą w tym przypadku nadrzędne i będą wprowadzały ograniczenia w zabudowie terenu: konserwator zabytków oraz walory przyrodnicze.

4. Charakter zabudowy wg MPZP

§36

Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy:

- 1) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak gładkie tynki w jasnych barwach, wykładziny drewniane bądź ceramiczne,
 - 2) gabaryty zabudowy powinny spełniać wymagania określone w planie i nawiązywać do skali zabudowy otoczenia; dopuszcza się odstępstwa od powyższej zasady dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną, realizowanych poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. „M1U”, „M2U” i „M3U”, jeżeli wymogi funkcjonalne narzucają konieczność zastosowania odmiennych rozwiązań; w takim przypadku forma architektoniczna budynku powinna być przedmiotem szczególnie starannych rozwiązań pod kątem wkomponowana w krajobraz, potwierdzonych specjalistycznymi studiami architektoniczno-krajobrazowymi,
 - 3) w stosunku do istniejących budynków, których formy obniżają walory krajobrazu, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy bądź nadbudowy np. przez zmianę kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji. W odniesieniu do istniejących budynków nakrytych dachem płaskim dopuszcza się przebudowę dachu na stromy z zachowaniem warunków określonych w § 37 ust. 1 pkt 4 i 6 oraz z wykluczeniem stosowania ścianki kolankowej.
1. W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej określa się następujące warunki kształtowania zabudowy:
- 1) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym,
 - 2) poziom parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi* rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku,
 - 3) wysokość budynków ogranicza się do 9,0 m,
 - 4) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, czterospadowych, ewentualnie dwuspadowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych, wynoszącym od 37° do 45°; dach ewentualnie z przyczółkami, wypuszczony poza ściany szczytowe, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, ganek powinien być nakryty daszkiem o podobnym spadku,
 - 5) rzędna okapu dachu budynku powinna być położona nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem podłogi drugiej kondygnacji nadziemnej,
 - 6) kolorystyka pokrycia dachów powinna być ciemna, w tonacji czerwono-brązowej; pokrycie dachu - dachówkami z różnych materiałów lub elementów o fakturze dachówek,
 - 7) materiały wykończeniowe elewacji powinny być utrzymane w jasnej tonacji, z dopuszczeniem tynkowania na kolorowo; zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych,
 - 8) zalecane jest stosowanie:
 - a) prostokątnego, wydłużonego rzutu budynku, z dopuszczeniem ganków i podcieni,
 - b) w ścianach szczytowych horyzontalnego podziału na linii okapu (tzn. górna część ściany powinna być wykonana z zastosowaniem odmiennego materiału lub kolorystyki niż część dolna) oraz poszerzonych wiatrownic,
 - c) otworów okiennych i drzwiowych prostokątnych, ustawionych pionowo, z drobnym podziałem skrzydeł,
 - 9) budynki jednorodzinne powinny być realizowane w układzie:
 - a) wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym - w terenach „M1” i „M1U”,
 - b) wolnostojącym lub bliźniaczym - w terenach „M2” i „M2U”,
 - c) wolnostojącym - w terenach „M3” i „M3U”,
 - 10) budynki mieszkalne zawierające od dwóch do czterech mieszkań powinny być realizowane w układzie wolnostojącym.

§38

1. W odniesieniu do budynków użyteczności publicznej, budynków biurowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego realizowanych poza obszarami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. poza terenami „M1U”, „M2U” i „M3U”, stosuje się wymagania określone w § 37 ust.1 pkt 2, 4, 6, 7 i 8, a ponadto:
 - 1) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do trzech, przy czym trzecia kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym,
 - 2) Wysokość budynku nie powinna przekraczać 12 m,
2. Przy projektowaniu i realizacji obiektów usługowych, należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji inwestycji.

§39

1. W odniesieniu do budynków pełniących funkcje produkcyjne, magazynowe, gospodarcze i inne, realizowanych poza terenami „M1U”, „M2U” i „M3U”, stosuje się ustalenia § 38
2. Jeżeli w budynku niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wieloprzestrzennych, dopuszczalną liczbę kondygnacji ogranicza się do jednej kondygnacji nadziemnej oraz dopuszcza się zastosowanie mniejszego kąta nachylenia połaci dachowej przy zachowaniu formy dachu czterospadowego lub dwuspadowego na warunkach określonych w indywidualnym uzgodnieniu z Dyrekcją Jurajskich Parków Krajobrazowych
3. Zastosowanie rozwiązań, o których mowa w ust. 2 dopuszczalne jest na warunkach określonych w § 36 pkt 2.

UWAGI:

U.4. MPZP dopuszcza odstępstwa w zakresie formy budynku i jego gabarytu dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą j.w. pod warunkiem przeprowadzenia studiów architektoniczno-krajobrazowych.

U.5. MPZP dopuszcza odstępstwa w zakresie formy dachu, kąta jego nachylenia dla budynków wieloprzestrzennych j.w. pod warunkiem przeprowadzenia studiów architektoniczno-krajobrazowych oraz uzgodnień z Dyrekcją Jurajskich Parków Krajobrazowych. To może być istotne dla wieloprzestrzennych sal konferencyjnych.

U.6. MPZP nie wskazuje wymaganej ilości miejsc postojowych wymagając zapewnienia „niezbędnej” ich ilości.

5. Ochrona konserwatorska – rejestr zabytków

Przedmiotowy teren jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-669:

Pisary - zespół folwarczny, XIX, nr rej.: A-669 z 9.10.1993:

- spichrz

- stodoła

- ogród

- browar (budynek I), nr rej.: A-576 z 17.12.1987

- browar (budynek II) nr rej.: jw. (nie istnieje)

- lamus, XVII, nr rej.: A-235 (786) z 15.04.1965

Zgodnie z zapisami MPZP decyzje w sprawach użytkowania budynków i terenów wymagają uzgodnienia WKZ w Krakowie:

§33

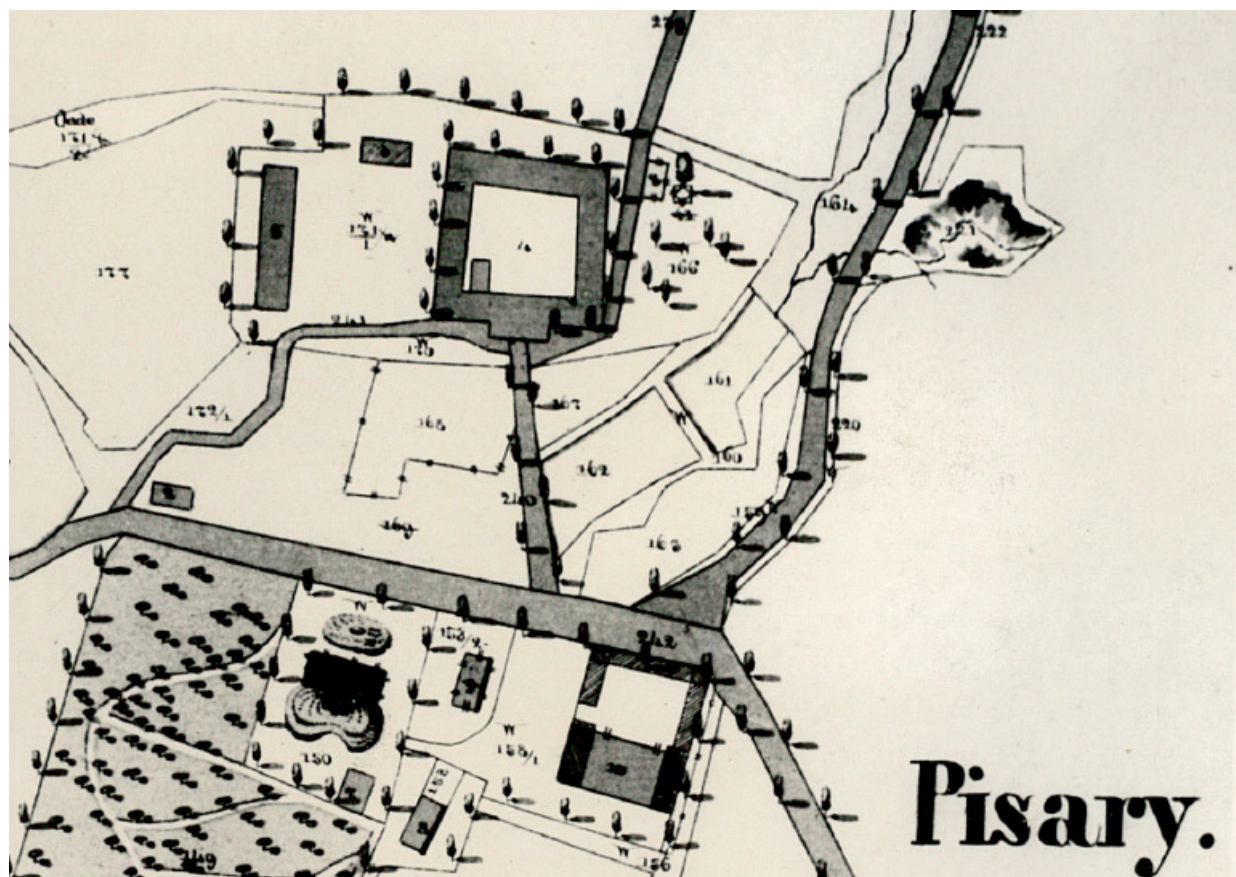
W oparciu o materiały dostarczone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie na rysunku planu oznaczono obiekty i **tereny objęte ochroną konserwatorską.** Decyzje w sprawach zmiany w użytkowaniu ww. obiektów i terenów wymagają uzgodnienia z **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie.**

Dla budynku spichlerza skan karty zabytku przedstawiono poniżej:

Nr 69		MAŁOPOLSKIE																																															
A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z	
1. Obiekt zabytkowy SPICHLERZ (dworskie zabud. gosp.)													2. Miejscowość PISARY gm. ZABIERZEW 12350																																				
3. Wiek 1 poł. XIX			4. Styl neoklasycystyczny			5. Kubatura m ³ 2120			6. Powierzchnia w m ² a) zabytkowa: 265 b) użytkowa: 265			20. Przynależność administracyjna a) województwo KRAKOWSKIE b) powiat CHRZANOW c) gmina RUDAWA ZABIERZEW																																					
7. Materiał budowlany		Przed zniszczeniem		Po odbudowie		11. Ilość budynków 1		14. Grunty należące do zabytku:		ha		21. Stacja		Nazwa stacji		Odległość od stacji w km																																	
a) ściany		cegła - wapienista				12. Ilość kondygnacji 2		a) ogrady stylowe		-		a) kolejowa		RUDAWA		2																																	
b) sklepienia		cegła				13. Użytkowanie wnętrza według ilości:		b) sady i grunty uprawne		-		b) autobusowa		J.W.		2,5																																	
c) stropy		-				a) izb mieszkalnych -		c) lasy		-		22. Właściciel i jego adres G.R.N. w Krakowie SKARB PAŃSTWA																																					
d) więzania dachu		drewno				b) innych pomieszczeń 5		d) wody		-		23. Użytkownik i jego adres W.R.N. w Krakowie NIEMCEKOWANIE 5. S. S. C. 107/100																																					
e) krycie dachu		dachówka				c) piwnic -		e) inne		-		24. Inwestor i jego adres																																					
8. Wyposażenie architektoniczne portal kamienny portykowy, miedziany profilowany, filary miedziane, podziaty neorurek i elementy drewniane, sklepienia z AGLASTE						15. Przeznaczenie pierwotne budynku spichlerz dworski do v. 1945						25. Rejestr zabytku Nr A-668 rok 8.10.1993 miejsce przechowywania																																					
9. Autorzy i data budowy i przebudowy 1 poł. XIX w						16. Użytkowanie w latach ubiegłych spichlerz Spółki. Praca w Rzeszy						26. Nazwa księgi hipotecznej						27. Nr hipoteczny																															
10. Udostępnienie Klase do Spichlerza W. R. N. Kraków						17. Użytkowanie obecne obiekt przyjęty przez WRN Kraków						28. Akta						29. Fotografie																															
						18. Nadaje się do użycia na spichlerz						30. Inwentaryzacja pomiarowa																																					
						19. Data, rodzaj i stopień zniszczeń i odbudowy																																											
						Data						O P I S						Znisz-Obu- czenia dowa % %																															
						VIII.1939 r.																																											
						XI.1939 r.																																											
						XII.1945 r.																																											
						X 1959						sta. techniczny, oblog						3																															
						1967						ZANIEBRAWY						15																															

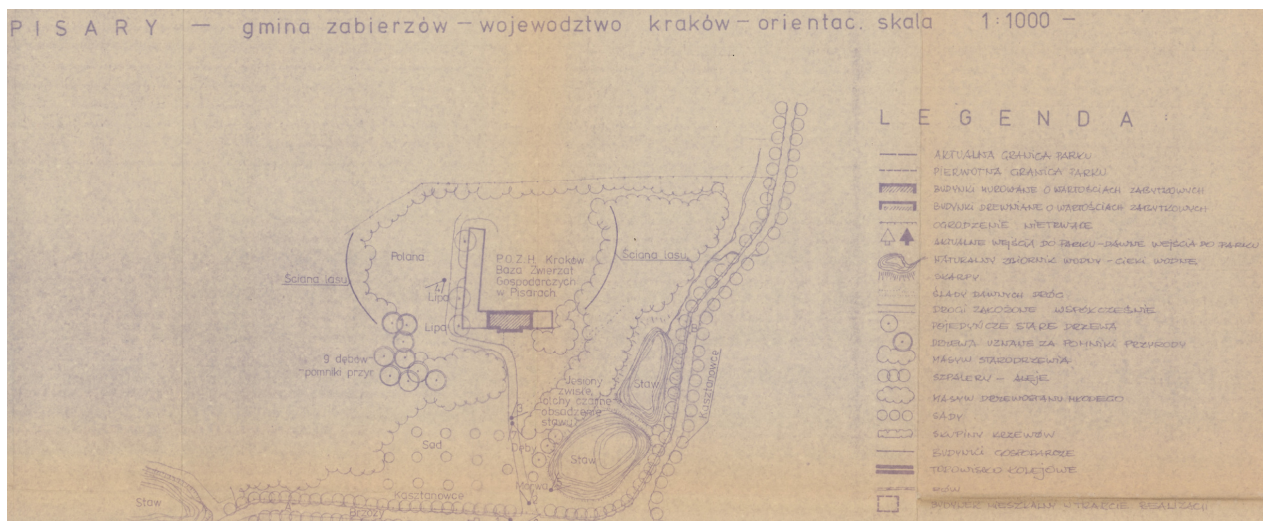
Opis elementów

1. Aleje dojazdowe - obsadzona w sposób ciągły starymi kasztanowcami, stanowiąca przedłużenie drogi dojazdowej z Rudawy, rozgałęziająca się na północ i południe za wschodnią częścią parku.
2. Górny zespół gospodarczy - na północ od aleji dojazdowej, pierwotnie dwór z zespołem gospodarczym.
3. Kraobrazowy zespół parkowy - przy górnym zespole gospodarczym ze stawami, łąką i sadem.
4. Dolny zespół gospodarczy - na południe od aleji dojazdowej, graniczy z bezpośrednią otoczeniem drewnianego dworu.
5. Dwór z lamusem - drewniany domek usytuowany na sztucznie wyrobionym tarasie, sąsiadujący z XVII w. lamusem, otoczony "zielonymi" bastionami z drzew i z krzewów.
6. Teren dawnego włoskiego parku - przy dworku, obecnie zamienionego na sad i pola orne.
7. Łąka kwietna - obecnie stanowiąca otoczenie istniejącego torowiska kolejowego, dawniej połączenie kraobrazowej części parku z doliną rzeki Rudawy.





Analiza kompozycji parku 1979 r Miastoprojekt Kraków



Ewidencja parków - opracowanie katalogowe 1979 r Miastoprojekt Kraków



Budynek spichrza – stan obecny



Budynek stodoły – stan obecny



Budynek stodoły – stan obecny

UWAGI:

U.7. Konieczność uwzględnienia stanowiska konserwatora zabytków w procesie uzgadniania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu będzie głównym czynnikiem wpływającym na planowaną inwestycję.

6. Walory przyrodnicze i krajobrazowe

Przedmiotowy teren leży w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie”.

Istotnym elementem ograniczającym możliwość zabudowy terenu jest jego ukształtowanie wraz z historycznymi terenami stawów oraz istniejące ciek wodne.

Zarówno materiały historyczne jak i obecny MPZP wskazują na dwa komponenty zadrzewień które należy bezwzględnie utrzymać:

- pomniki przyrody (8 sztuk – 4 po stronie wschodniej i 4 po zachodniej zabudowań):



(4 dęby – pomniki przyrody – od strony zachodniej stodoły)

- aleje i ciągi zadrzewień posiadające szczególne walory kompozycyjne i krajobrazowe.

Ponadto teren jest w znacznej części porośnięty drzewami, w większości znacznych rozmiarów.

UWAGI:

U.8. Z całą pewnością dla WKZ istotne do zachowania będą zarówno walory historyczne założenia, jak i przyrodnicze (WKZ jest organem, który w obszarach zabytkowych wydaje zgody na wycinkę zieleni).

Należy liczyć się z tym, że WKZ będzie bezwzględny co do konieczności zachowania zasadniczych elementów przyrodniczych jak pomniki przyrody, cieki wodne, staw oraz cenne elementy zadrzewienia.

7. Inne

Przedmiotowy teren nie leży w terenach zagrożonych powodzią.

Przedmiotowy teren nie leży w wyznaczonych w MPZP granicach stanowisk archeologicznych.

Przedmiotowy teren nie leży w wyznaczonej w MPZP strefie oddziaływania istniejącej linii kolejowej ani strefie oddziaływania autostrady i drogi krajowej nr 79 w jej docelowym przebiegu.

8. DANE WYJŚCIOWE:

Lp.	Przedmiot	Powierzchnia	Jednostka
1	Powierzchnia działek 101 i 107 Powierzchnia terenu UP	70 500	[m ²]
2	MPZP – minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego	30	[%]
3	MPZP – teoretyczna minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego	3370	[m ²]
4	MPZP – maksymalny wskaźnik dopuszczalnej intensywności zabudowy [1]	0,6	
5	MPZP – teoretyczna maksymalna powierzchnia całkowita zabudowy [1]	5616	[m ²]

[1] wskaźnik dotyczy nadziemnej zabudowy zgodnie z MPZP

UWAGI:

U.9. Powyższa tabela wartość dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obliczonych na podstawie parametrów MPZP określa jako „teoretyczną” z tego względu, że wydają się one nie być możliwe do uzyskania ze względu na ograniczenia przyrodnicze, w tym ukształtowanie terenu, cieki wodne oraz zadrzewienie a także ograniczenia w kształtowaniu brył budynków narzucone przez MPZP (maksymalna wysokość, strome dachy itp) oraz zakładane ograniczenia konserwatorskie.

9. ANALIZA CHŁONNOŚCI

Przeanalizowano chłonność terenu pod kątem możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantach:

WARIANT A – funkcja podstawowa: **OŚRODEK SPOKOJNEJ STAROŚCI**, CENTRUM HOTELOWO-KONFERENCYJNE oraz dopuszczona w MPZP funkcja uzupełniająca: ZABUDOWA MIESZKALNA JEDNORODZINNA możliwa do realizacji w zakresie niezbędnym dla właściwego wykonywania działalności podstawowej.

WARIANT B – funkcja podstawowa: **CENTRUM EDUKACYJNO-SZKOLENIOWE**, CENTRUM HOTELOWO-KONFERENCYJNE oraz dopuszczona w MPZP funkcja uzupełniająca: ZABUDOWA MIESZKALNA JEDNORODZINNA możliwa do realizacji w zakresie niezbędnym dla właściwego wykonywania działalności podstawowej.

Jako podstawę analizy terenu przyjęto:

1. Konieczność zachowania i rewitalizację wpisanego do rejestru zabytków budynku Spichrza:



Budynek reprezentacyjny o funkcji recepcji / hallu / informacji wraz z administracją na 1 piętrze

2. Konieczność zachowania i gruntowną przebudowę wpisanego do rejestru zabytków budynku Stodoły:





3. Konieczność zachowania pomników przyrody

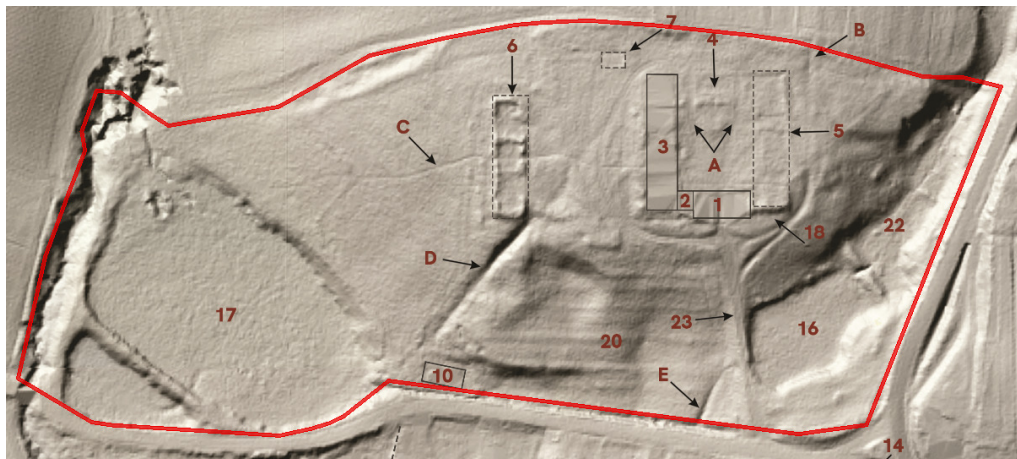


4. Zachowanie wschodniej części terenu jako niezabudowanej ze względu na ukształtowanie terenu (jar), ciek wodny, pomniki przyrody i pozostałe zadrzewienie oraz pozostałości stawu. Teren ten zakłada się wykorzystać jako teren rekreacyjny (spacerowy) wraz z odtworzeniem stawu (z np. pomostem)

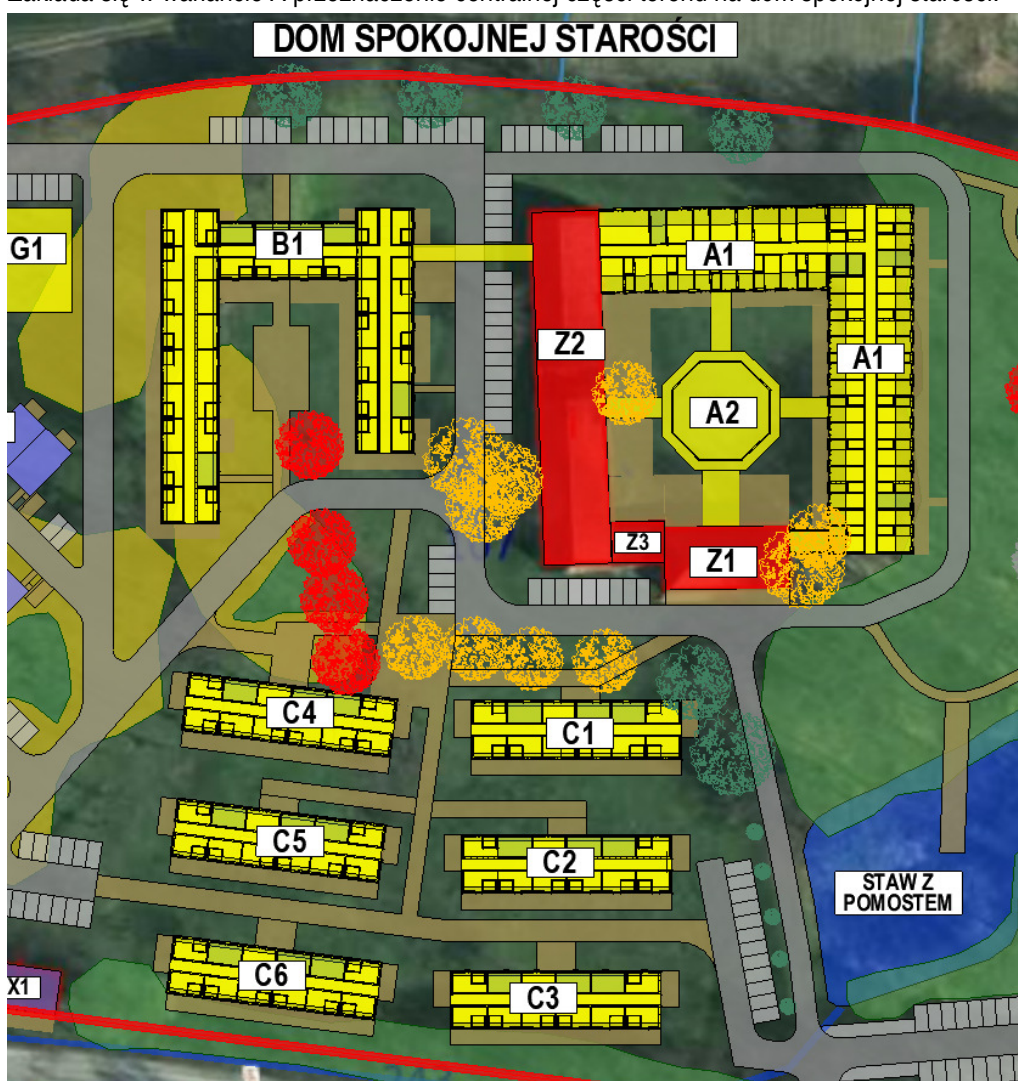


5. Zachowanie zachodniej części terenu jako niezabudowanej ze względu na ukształtowanie terenu, ciek wodny oraz pozostałe zadrzewienie. Teren ten zakłada się wykorzystać jako teren rekreacyjny (spacerowy)

Ukształtowanie terenu w części wschodniej i zachodniej:



6. Zakłada się w wariantie A przeznaczenie centralnej części terenu na dom spokojnej starości:



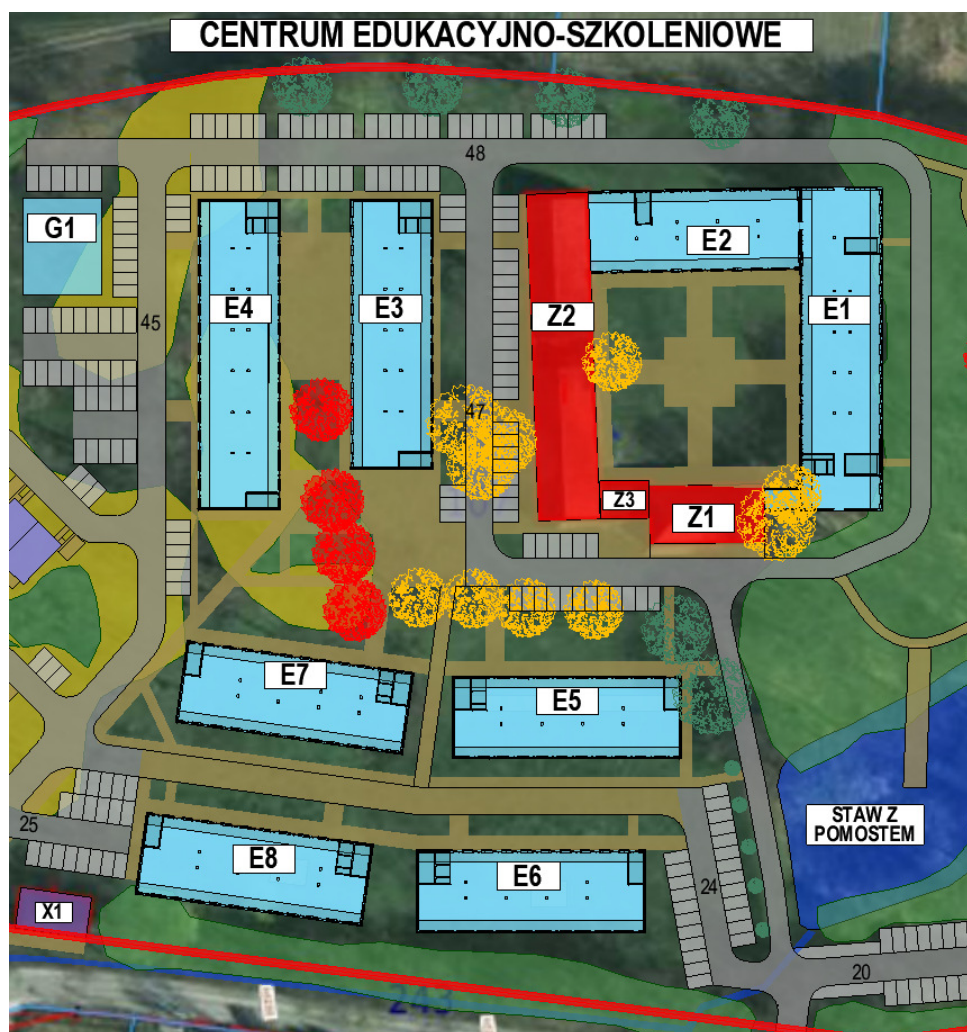
Uwaga ! tego typu ośrodki mogą mieć charakter pozalokalny, tzn świadczyć usługi na rzecz osób starszych, które pozostają w swoich miejscach zamieszkania w okolicy ale potrzebują opieki personelu pracującego na stałe w obiekcie i dojeżdżającego do tych osób wg potrzeb.

Osoby starsze w gorszym stanie ale jeszcze samodzielne mogą mieszkać już na terenie ośrodka w budynkach B i C gdzie mają opiekę pielęgnacyjną i medyczną, ale poruszają się samodzielnie i korzystają np. z gastronomii czy pomieszczeń zabiegowych w innych budynkach lub z przestrzeni rekreacyjnej zespołu. Na parterach budynków ogródki dostępne do korzystania przez mieszkańców.

Osoby najbardziej potrzebujące oraz te, które wymagają stałej opieki lokowane byłyby w budynku A gdzie bez konieczności opuszczania budynku mogłyby korzystać z gastronomii czy pomieszczeń zabiegowych lub rekreacyjnych.

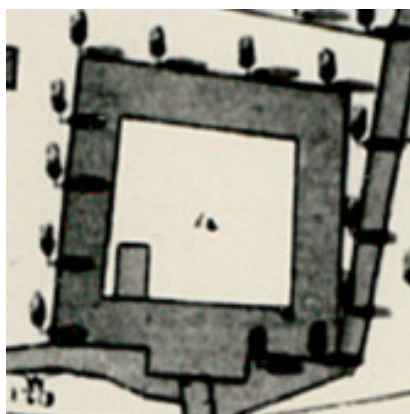
Strategia programowo-przestrzenna zespołu winna być ustalona i kształtowana na dalszych etapach prac projektowych w oparciu o wytyczne operatora. Dotyczy to zarówno funkcjonowania ośrodka, jak i jego zasięgu pozalokalnego oraz funkcji i programu poszczególnych budynków i pomieszczeń (np. proporcji pokoi 2-osobowych do 1 oraz więcej-osobowych)

7. Zakłada się w wariantcie B przeznaczenie centralnej części terenu na centrum edukacyjno-szkoleniowe:

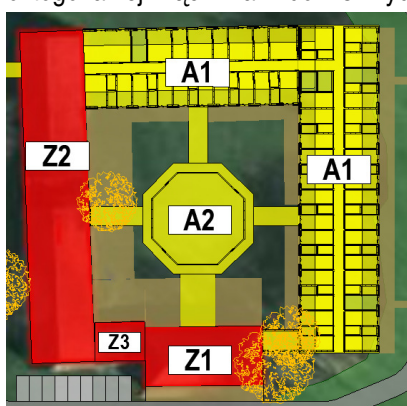


Centrum edukacyjno-szkoleniowe jako zespół budynków które mogą mieścić różnej wielkości sale z założeniem wykorzystania również budynków istniejących na tą funkcję.

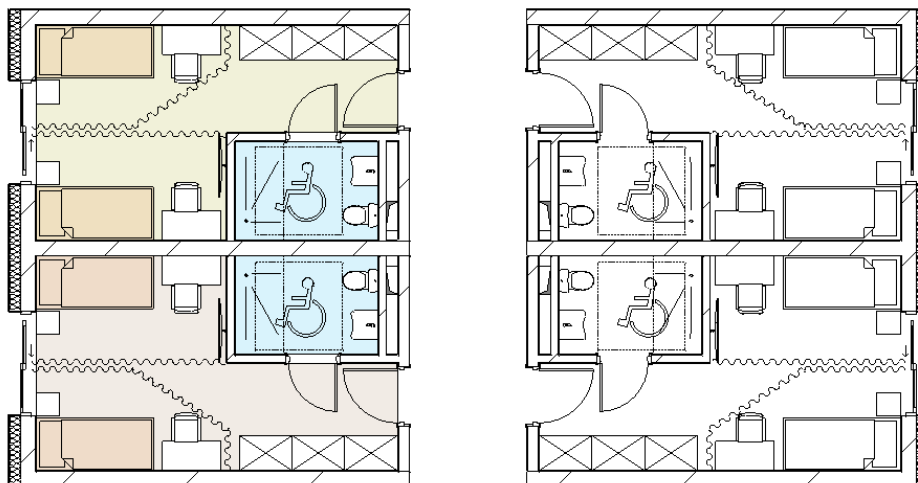
8. Zakłada się dopełnienie zabudowy Spichrza i Stodoły do pełnego kwartału zabudowy wg schematu jaki funkcjonował historycznie:



wraz z możliwością zabudowy dziedzińca jednokondygnacyjnym budynkiem o formie np. oktagonalnej z łącznikami do 4 skrzydeł zabudowy (warrant A – ośrodek spokojnej starości):



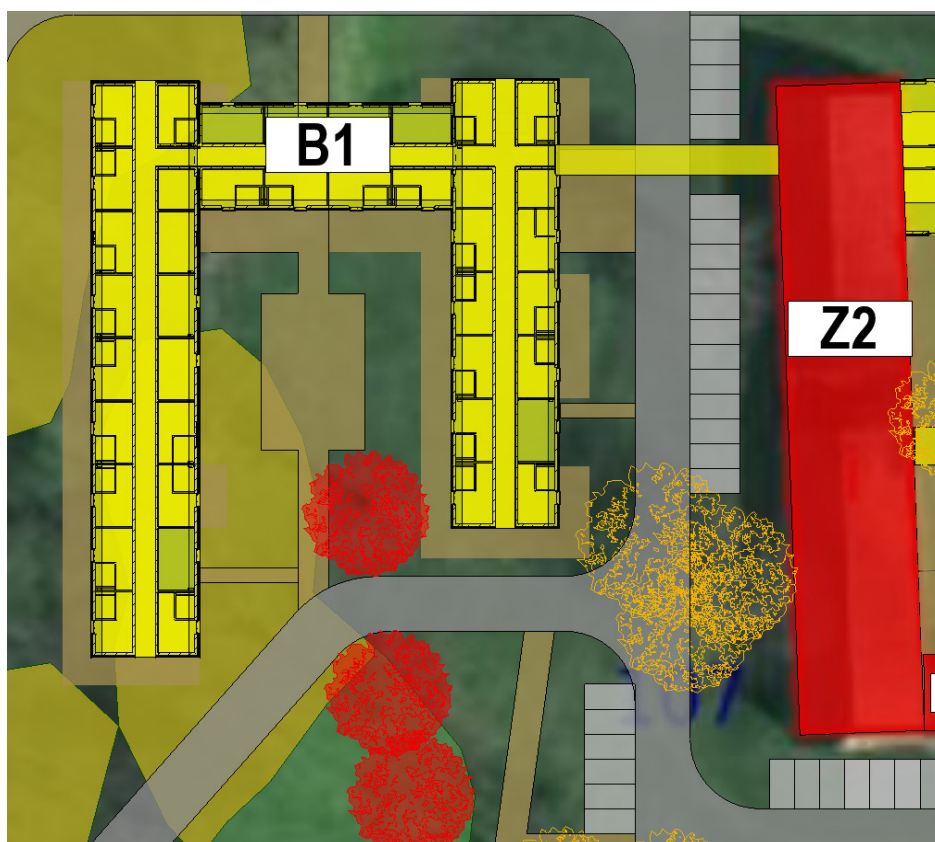
Dopełnienie kwartału (budynek A1) typowym dla budynków zamieszkania zbiorowego układem dwutraktowym z pokojami 2-osobowymi (warrant A – ośrodek spokojnej starości)::



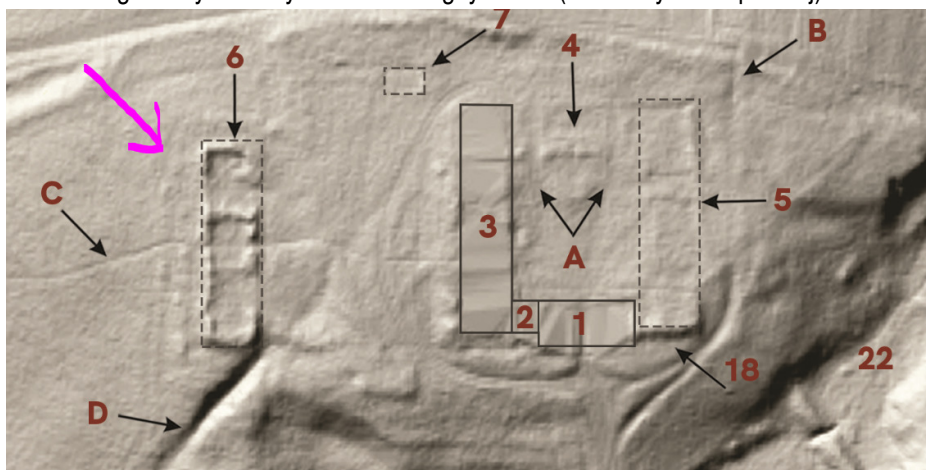
W każdym pokoju możliwość wizualnego wydzielenia każdego z łóżek w celu zapewnienia prywatności podczas wizyt medycznych czy zabiegów pielęgnacyjnych jak wyżej.

Tak szeroki trakt jest możliwy wyłącznie przy założeniu, że pomieszczenia wspólne (wymagające stosownej wysokości) byłyby ulokowane wyłącznie w części A2 w dziedzińcu, ze względu na ograniczenia wynikające z wysokości budynku i kształtu dachu narzucone przez MPZP.

9. Zakłada się zabudowę terenu na zachód od Stodoły budynkiem domu spokojnej starości (warrant A) w formie litery U z możliwością połączenia kładką na 1 piętrze lub poddaszu z budynkiem Stodoły:

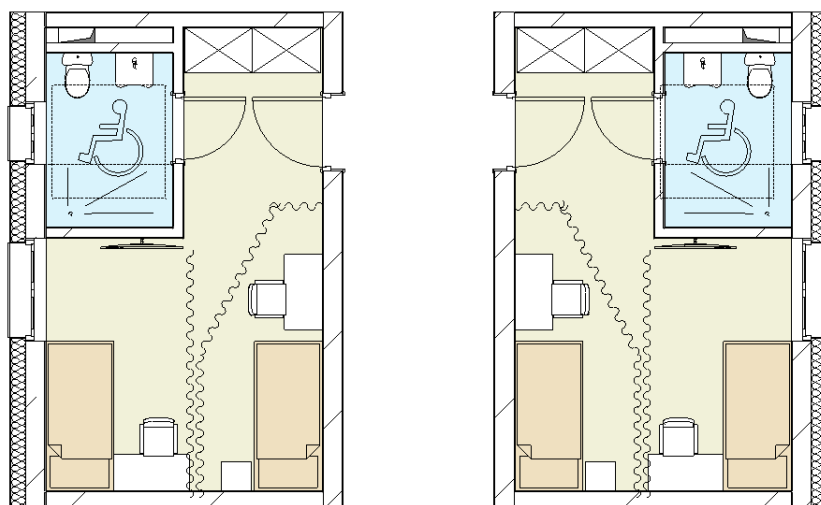


Dla tego budynku pod znakiem zapytania stanowisko konserwatora zabytków, gdyż w miejscu zachodniego skrzydła budynku B stał niegdyś dwór (nr 6 na rysunku poniżej):



Konserwator może zabronić zabudowy w tym miejscu, lub np. zaproponować odtworzenie kształtu budynku dworu bez możliwości proponowanego obecnie kształtu „U” tego budynku.

Dla wariantu A (ośrodek spokojnej starości) ze względu na to, iż część pomieszczeń parteru wymagałyby dla tego typu funkcji 3m wysokości w świetle pomieszczeń, a MPZP narzuca ograniczenia w wysokości budynku oraz reguluje geometrię dachu, budynek byłby dwutraktowy ale z wzdłużnym ułożeniem pokoi aby uzyskać ich maksymalną liczbę na dwóch pełnych kondygnacjach oraz 1 kondygnacji w poddaszu użytkowym w przykładowym schemacie jak niżej:



Tu również w każdym pokoju możliwość wizualnego wydzielenia każdego z łóżek w celu zapewnienia prywatności podczas wizyt medycznych czy zabiegów pielęgnacyjnych.

Dla wariantu B (ośrodek edukacyjno-szkoleniowy) w tym miejscu planuje się dwa oddzielne budynki:



Ze względu na wymaganą wysokość sal edukacyjnych i szkoleniowych oraz ograniczenie w MPZP wysokości budynków, te budynki mogą być budynkami dwukondygnacyjnymi z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.

10. Zakłada się zabudowę otwartego, niezadrzewionego terenu frontowego zabudową albo budynków domu spokojnej starości (wariant A) albo budynkami edukacyjno-szkoleniowymi (wariant B)



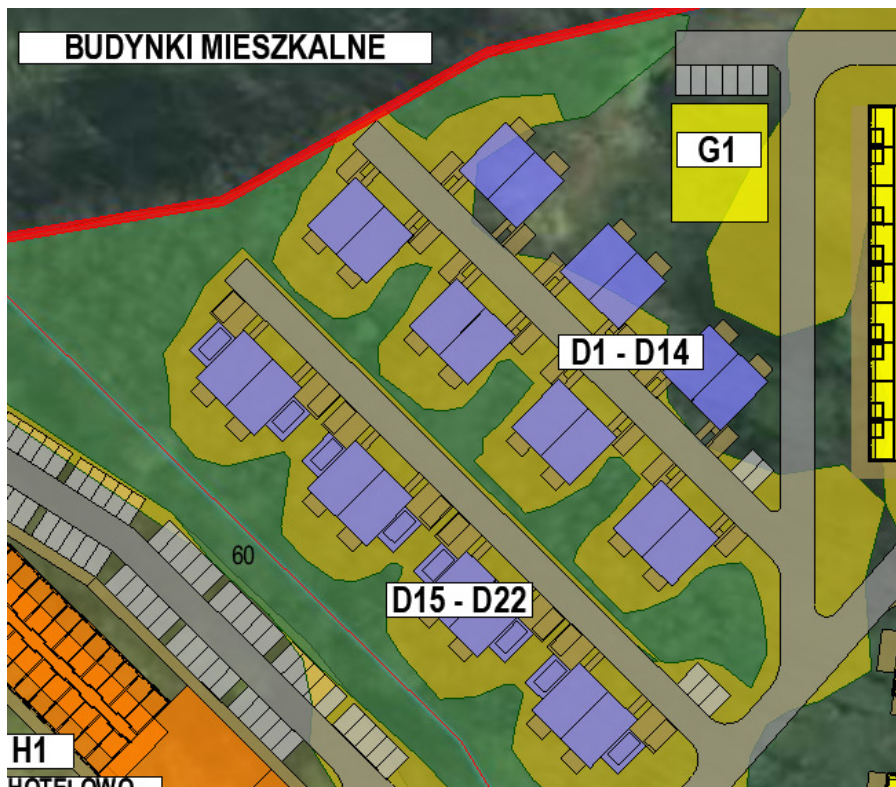
Budynki w tej części w przedpolu Spichrza i Stodoły w układzie warstwic stoku:



11. Zakłada się wycinkę pod zabudowę zadrzewienia południowo – zachodniego stoku w centralnej części działki. Drzewa w tym obszarze wyglądają na samosiejki, nie mające zasadniczej wartości przyrodniczej, ale będzie tutaj element uznaniowości WKZ:



W przypadku zabudowy jednorodzinnej w tym obszarze można byłoby zachować część drzew. Tu również budynki orientowane po poziomicach stoku z orientacją salonu i ogrodu na południowy-zachód:

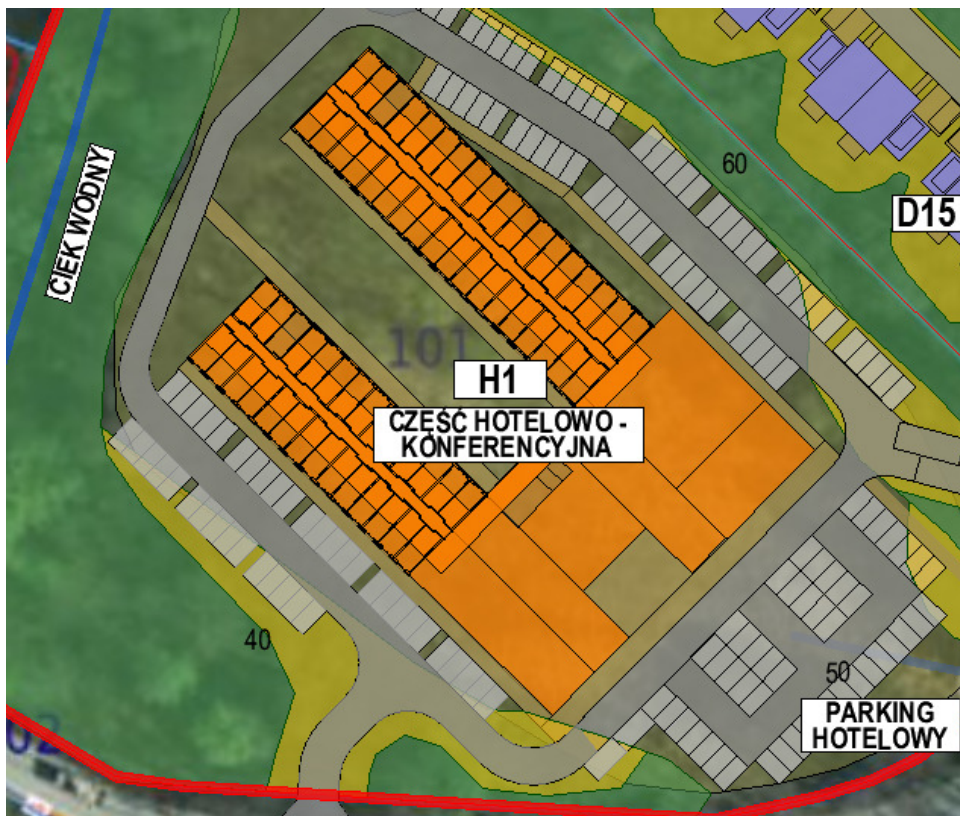


UWAGI:

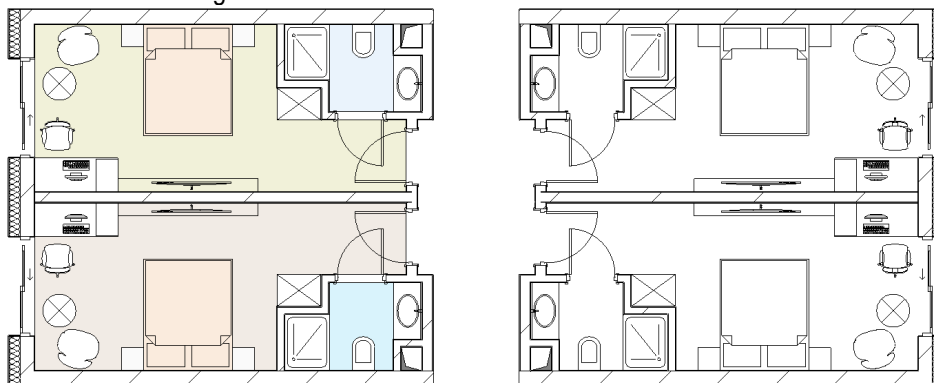
U.10. Komponent „mieszkaniowy” nie może zgodnie z MPZP przekroczyć 20% powierzchni użytkowej pozostałych obiektów ośrodka.

12. Zakłada się zabudowę dawnego stawu browarnego – piękny płaski teren w części zachodniej: Ten teren można wykorzystać na funkcję hotelowo-rekreacyjną. Zakłada się osobny wjazd oraz osobny parking.





Układ hotelowy w oparciu o typowy system dwutraktowy najbardziej ekonomiczny dla obiektów zamieszkania zbiorowego:

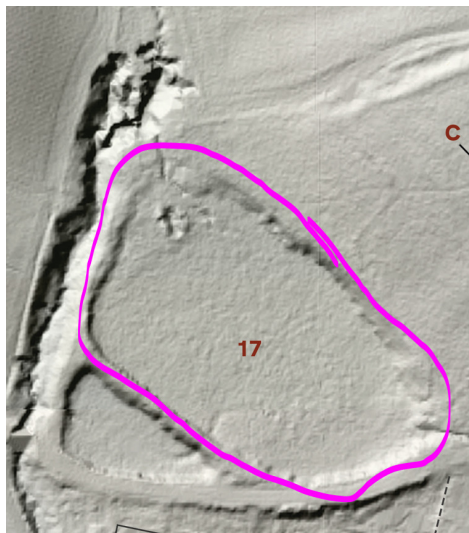


Najwyższa kondygnacja jako pokoje w poddaszu użytkowym zgodnie z wymogiem MPZP.
Sale konferencyjne wielkopowierzchniowe z możliwością łączenia lub podziału na mniejsze z mniejszym kątem nachylenia dachu warunkowo dopuszczonym przez MPZP.

UWAGI:

U.11. Zarówno informacja, iż był tu dawny staw browaru jak i szata roślinna wskazują, że teren jest podmokły. Konieczne badania geologiczne w zakresie przydatności gruntu pod zabudowę (np. czy nie byłoby konieczności poniesienia dodatkowych kosztów posadowienia pośredniego)

W ramach poszanowania historycznego kontekstu tego miejsca można założyć zagospodarowanie terenu w obrębie obrysu stawu, a poza nim pozostawić zielen w formie bardziej naturalnej.



13. Zakłada się zachowanie budynku przy drodze jako funkcji recepcji / ochrony / administracji itp.



Wartości szacowanych parametrów zabudowy możliwych do uzyskania wg niniejszej analizy chłonności dla poszczególnych wariantów przedstawia zestawienie tabelaryczne zamieszczone na końcu niniejszej analizy.

Ilości szacowanych jednostek pobytowych w części domu spokojnej starości oraz części hotelowo-konferencyjnej a także ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla poszczególnych wariantów przedstawia zestawienie tabelaryczne zamieszczone na końcu niniejszej analizy.

UWAGI:

U.12. Szacowane wartości określone w zestawieniach tabelarycznych oraz układ zabudowy przedstawiony na rysunkach jest wynikiem wyłącznie analizy dostępnych materiałów oraz wizji w terenie i wstępnej koncepcji układu urbanistyki zespołu. Wg autorów niniejszej analizy chłonności ww wartości są maksymalne i mogą zostać znacząco ograniczone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, uwarunkowania geologiczne, uwarunkowania przyrodnicze itp.

CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

PSAC_AC_PZT_01_W-A	ANALIZA CHŁONNOŚCI - WARIANT A
PSAC_AC_PZT_01_W-B	ANALIZA CHŁONNOŚCI - WARIANT B