

Załącznik nr M01

**OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU,
OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI,
ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE
WYTYCZNE FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE**

**dla
KONKURSU
JEDNOETAPOWEGO, REALIZACYJNEGO, OGRANICZONEGO,
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEGO**

**na opracowanie
KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ
ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH WRAZ Z PARKIEM KIESZONKOWYM PRZY
ULICY DEKERTA W KRAKOWIE.**

Kraków, **maj 2026 r.**

SPIS TREŚCI

1. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU	3
2. OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI	3
2.1 Lokalizacja i teren objęty opracowaniem	3
2.2 Stan istniejący	3
3. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE	3
3.1 Uwarunkowania planistyczne	3
3.2 Etapowanie inwestycji	4
3.3 Wytyczne do projektu zagospodarowania terenu	4
3.4 rozwiązania pro-środowiskowe i prospołeczne	4
4. WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE:	4
4.1 Charakterystyka CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU	5
4.1.1 Pomieszczenia techniczne i gospodarcze:	5
4.1.1 Klatki schodowe i wiatrołapy	5
4.1.1 Garaż	6
5.1 Wyposażenie budynków w instalacje	6
5.2 Wytyczne dla zagospodarowania terenu	6
6. Wyniki konsultacji społecznych	6

1. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

Przedmiotem Konkursu jest wykonanie koncepcji architektonicznej zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i parkiem kieszonkowym przy ulicy Dekerta w Krakowie.

Koncepcja powinna obejmować projekt budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach opracowania konkursowego, oraz propozycję powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem drogowym.

2. OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI

2.1 LOKALIZACJA I TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w dzielnicy Zabłocie, pomiędzy ul. Dekerta od strony północnej a ul. Na Dołach od strony południowej.

Lokalizacja jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałą częścią miasta, zarówno w aspekcie dojść pieszych, jak też w odniesieniu do środków transportu publicznego oraz indywidualnego.

Zakres opracowania konkursowego przedstawiono na załączniku nr M03 do regulaminu Konkursu.

2.2 STAN ISTNIEJĄCY

Dostęp do terenu inwestycji zapewniony jest poprzez zjazdy z ul. Na dołach od strony południowej. Od strony północnej teren graniczy z ul. Dekerta. Zgodnie z MPZP wytyczona zostaje droga C.KDD (do realizacji), z której Zarząd Dróg Miasta Krakowa przewiduje możliwość zjazdu na teren inwestycji. Na terenie działki istnieje zabudowa: garaże, magazyny, przeznaczona do wyburzenia oraz podlegający ochronie budynek proponowany do wpisania do rejestru zabytków- oznaczony na MPZP literą **Z**.

Zachodnia część terenu graniczy z nasypem kolejowym. Działka porośnięta jest drzewami i krzewami przeznaczonymi częściowo do wycinki. W związku z wycinką wymagane będą nasadzenia kompensacyjne.

Istniejąca infrastruktura techniczna na terenie objętym zakresem inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie to:

- sieć gazu gnD150 (wzdłuż północnej granicy działki ulica Dekerta),
- sieć ciepłownicza c125 (wzdłuż południowej granicy działki ulica Na Dołach),
- sieć wodociągowa woD200, kanalizacji sanitarnej ksD400 i kanalizacji opadowej kdD1200 (wzdłuż południowej i północnej granicy działki),
- zewnętrzne instalacje i przyłącza: energii elektrycznej, oświetlenia terenu.

3. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE

3.1 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Obecnie dla obszaru objętego konkursem obowiązują zapisy **Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Zabłocie UCHWAŁA NR CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r.** *

Budynki należy zlokalizować w obszarach oznaczonych w MPZP symbolem **C5.M i C6.M** (przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową niską N),

Wybrane ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem *:

C5.M

1) NAKAZ:

c) harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w istniejącą tkankę,

d) zachowania wysokości zabudowy nie przekraczającej 3 kondygnacji, tj. utrzymania gabarytów istniejącej zabudowy lokalnej, linii kalenic i gzymsów budynków sąsiednich,

f) utworzenia wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury,

6. Ustala się następujące parametry: 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 50%, 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%.

C6.M

a) wysokość zabudowy:

NAKAZ zachowania wysokości zabudowy nie przekraczającej 3 - 4 kondygnacji, tj. utrzymania gabarytów istniejącej zabudowy lokalnej, linii kalenic i gzymsów budynków sąsiednich

b) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania działki wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy

c) sytuowania nowej zabudowy tak, aby ukształtować nowe zwarte pierzeje, uwzględniające wyznaczoną linię rozgraniczającą, będącą jednocześnie obowiązującą linią zabudowy

d) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%.

3.2 ETAPOWANIE INWESTYCJI

Nie przewiduje się etapowania inwestycji. Należy zaprojektować budynki wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, realizowane jednoetapowo.

3.3 WYTYCZNE DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W bezpośrednim otoczeniu budynków należy zlokalizować:

- atrakcyjnie zaprojektowaną przestrzeń publiczną z elementami małej architektury i infrastruktury rekreacyjnej
- miejsca postojowe w ilości wynikającej z ustaleń MPZP, z dopuszczeniem możliwości ich zadaszenia lekką konstrukcją z fotowoltaiką,
- miejsca na rowery/hulajnogi, z dopuszczeniem możliwości ich zadaszenia lekką konstrukcją,
- punkt ładowania aut elektrycznych (min. 1 szt.)
- park kieszonkowy zgodny z wytycznymi wg załącznika nr **M08**

3.4 ROZWIĄZANIA PRO-ŚRODOWISKOWE I PROSPOŁECZNE

Zamiarem Inwestora jest realizacja obiektów optymalnych pod względem ekonomicznym i ekologicznym, zgodnego ze współcześnie rozumianymi zasadami zrównoważonego rozwoju. Należy uwzględnić kwestie minimalizacji kosztów utrzymania i nadać im priorytet względem kosztów inwestycyjnych, każdorazowo zachowując racjonalność przyjętych rozwiązań.

W obiekcie należy przewidzieć rozwiązania techniczne i technologiczne zmierzające do zminimalizowania kosztów eksploatacyjnych oraz konsumpcji energii, w szczególności pochodzącej ze źródeł zasilanych paliwami kopalnymi. Celem jest realizacja budynku energooszczędnego.

Dobór rozwiązań w zakresie energooszczędności i rozwiązań ekologicznych pozostawia się do decyzji uczestników konkursu z zastrzeżeniem, że rozwiązania te będą elementem oceny sądu konkursowego.

Projekt powinien spełniać warunki projektowania uniwersalnego, zgodnie z Ustawą z dn. 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – rozwiązania te będą elementem oceny sądu konkursowego.

4. WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**

Oczekuje się następującej struktury mieszkań:

Kategoria mieszkań		Średnia powierzchnia mieszkania	Udział % mieszkań wg ich liczby
		m2	%
M-1	jednopokojowe	35	10,0%
M-2	dwupokojowe– 2-3 osobowe	55	40,0%
M-3	trypokojowe- rodzinne -4- osobowe	70	40,0%
M-4	czteropokojowe- rodzinne	85	10%
Razem			100,0%

UWAGA:

Mieszkania należy przedstawić z układem mebli i wyposażenia zgodnie z wymogami ergonomii, z uwzględnieniem powierzchni przechowywania ubrań i innych przedmiotów codziennego użytku.

Dopuszcza się tolerancję ilości uzyskanego PUM w zakresie +/- 5%,

Przeznaczona dla seniorów grupa mieszkań powinna być zlokalizowana na niższych kondygnacjach,

Zalecane w strukturze :

- co najmniej 1 lokal mieszkalny w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno--budowlanego przeznaczony dla rodziny z dzieckiem:
 - a) z ciężkim i nieodwracalnym upośledzeniem albo nieuleczalną chorobą zagrażającą życiu lub
 - b) z orzeczeniem o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności.
- uwzględnienie dla ok 20% lokali możliwości adaptacji dla osób z niepełnosprawnościami
- 10% lokali w inwestycji powinny stanowić mieszkania senioralne jedno- i dwupokojowe.
- co najmniej 6% lokali w pełni dostępnych dla osób niepełnosprawnych
- rekomenduje się zaprojektowanie części wspólnej o powierzchni do 80 m², np. miejsca spotkań seniorów, o ile będzie to możliwe z uwagi na obowiązujące przepisy.
- min. 20% mieszkań wielopokojowych należy zaprojektować z osobną kuchnią

4.1 CHARAKTERYSTYKA CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU

4.1.1 Pomieszczenia techniczne i gospodarcze:

W ramach grupy pomieszczeń technicznych należy zaprojektować wszelkie niezbędne pomieszczenia pozwalające na niezakłócone funkcjonowanie techniczne budynku oraz jego utrzymanie i konserwację.

Budynki powinny być wyposażone w wózkownię, rowerownię oraz pomieszczenia gospodarcze dla obsługi sprzątającej wraz z dostępem do koniecznych instalacji.

Lokalizacja komórek lokatorskich wg Standardu Budowlanego.

4.1.2 Klatki schodowe i wiatrołapy

Wiatrołap - należy zapewnić odpowiednią przestrzeń manewrową -150x150cm

Korytarze wspólne - szerokość korytarzy zgodnie z WT. Minimalna szerokość korytarzy w mieszkaniach dostępnych - min. 1,52m.

4.1.3 Garaż

Pod budynkami należy zaprojektować garaż podziemny, przeznaczony dla mieszkańców. Nie dopuszcza się stosowania platform parkingowych wielopoziomowych (tzw. "Parklift") oraz systemów przesuwanych miejsc parkingowych. Nie dopuszcza się również dostępu do garażu za pomocą wind parkingowych. Wielkość garażu i łączną ilość miejsc parkingowych (w tym miejsc zewnętrznych) należy dostosować do wymagań MPZP. Nie zaleca się projektowania zbiorników na wody opadowe w przestrzeni garaży oraz pod rampami. W garażu należy przewidzieć miejsce docelowego schronienia zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 9 lipca 2025 w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia*

4.2 WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW W INSTALACJE

Budynki powinny być wyposażone we wszystkie niezbędne do użytkowania instalacje (o ile wynika to z wymagań stosownych przepisów techniczno-budowlanych), w szczególności:

- elektryczną i oświetlenia wewnętrznego,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej
- wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji
- centralnego ogrzewania,
- wentylacji i oddymiania
- SSP oraz stałych urządzeń gaśniczych (szczegółowy zakres do ustalenia na etapie koncepcji pokonkursowej)
- systemu domofonowego,
- teletechniczną i telefoniczną,
- okablowania strukturalnego
- systemu RTV-SAT
- przyzywowej (w mieszkaniach dostępnych i senioralnych)
- dźwigi osobowe (zgodnie z WT)

4.3 WYTYCZNE DLA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynki powinny mieć nowoczesną bryłę, z wypracowanym detalem nadającym tożsamość obiektom. Powinny charakteryzować się przyjazną architekturą właściwą dla lokalizacji- bliskiej centrum miasta i intensywnie rozwijającej się dzielnicy Zabłocie.

Projektując zagospodarowanie terenu należy uwzględnić znajdujące się we wschodniej części działki budynek objęty projektem parku kieszonkowego. Park należy wkomponować w zagospodarowanie. Całość terenu ma mieć charakter otwarty, dostępny dla mieszkańców okolicznych budynków.

Należy dążyć do minimalizowania negatywnych skutków inwestycji względem środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania możliwie jak największej liczby drzew

5. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych oraz ankiety internetowej zidentyfikowano najważniejsze potrzeby i oczekiwania mieszkańców dotyczące zagospodarowania terenu objętego konkursem. Wskazania koncentrowały się przede wszystkim na poprawie jakości przestrzeni publicznych, zwiększeniu funkcjonalności terenów zielonych oraz stworzeniu miejsc sprzyjających integracji społecznej, rekreacji i codziennemu wypoczynkowi. Istotnym zagadnieniem okazała się również potrzeba poprawy dostępności oraz bezpieczeństwa użytkowania przestrzeni.

Wnioski z konsultacji wskazują na konieczność ukształtowania parku jako przestrzeni wielofunkcyjnej, obejmującej:

- strefy wypoczynku i ciszy o charakterze parkowym,
- miejsca integracji społecznej i aktywności sąsiedzkich,
- przestrzenie rekreacji rodzinnej i dziecięcej,

- małoskalową infrastrukturę sportowo-rekreacyjną,
- tereny zieleni urządzonej i naturalnej wspierające bioróżnorodność oraz retencję wód opadowych.

Mieszkańcy podkreślali potrzebę tworzenia przestrzeni komfortowych i przyjaznych dla wszystkich grup użytkowników, w szczególności seniorów, dzieci oraz osób z niepełnosprawnościami i ograniczoną mobilnością. Oczekiwane jest zastosowanie zasad projektowania uniwersalnego poprzez realizację dostępnych ciągów pieszych, podjazdów, wygodnych nawierzchni oraz odpowiedniej liczby miejsc odpoczynku wyposażonych w ławki, w szczególności z oparciami i podłokietnikami.

W ramach zagospodarowania terenu oczekiwane jest również wprowadzenie elementów małej architektury oraz lokalnych funkcji społecznych wspierających integrację mieszkańców i codzienne użytkowanie przestrzeni, takich jak miejsca spotkań, przestrzenie sąsiedzkie czy niewielkie funkcje usługowe o charakterze społecznym.

Istotnym elementem wskazywanym podczas konsultacji była potrzeba zapewnienia wysokiego standardu bezpieczeństwa przestrzeni publicznych. W związku z tym projekt powinien przewidywać odpowiednie oświetlenie ciągów komunikacyjnych i przestrzeni wspólnych, rozwiązania zapewniające przejrzystość i dobrą widoczność przestrzeni oraz możliwość zastosowania monitoringu wizyjnego w kluczowych miejscach.

Wyniki konsultacji społecznych stanowią integralny element wytycznych konkursowych i powinny znaleźć odzwierciedlenie w rozwiązaniach urbanistycznych, architektonicznych i krajobrazowych proponowanych przez uczestników Konkursu.

6. REKOMENDOWANE PODSTAWY PRAWNE I WARUNKI UZYSKANIA WSPARCIA Z FUNDUSZU DOPŁAT

1. Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19951330654>

2. Ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20062511844>

3. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210000766>

4. Rozporządzenie ministra inwestycji i rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania

i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20190000457>

5. Rozporządzenie ministra finansów i gospodarki w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU2025000189>

6. zasada DNSH: <https://www.kpo.gov.pl/strony/o-kpo/dla-instytucji/dokumenty/dnsh/>

7. Inne:

- *wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie może przekraczać 52 kWh/(m²·rok)*
- *wykonawca powinien uwzględnić przy projektowaniu/szacowaniu kosztów inwestycji wytyczne BGK w zakresie wykończenia, wyposażenia i dostępności:*

https://www.bgk.pl/files/public/Grafika/Aktualnosci/Spoeczne_Budownictwo_Czynszowe/Wymagania_dotycz%C4%85ce_lokali_mieszkalnych.pdf

KONKURS OGRANICZONY JEDNOETAPOWY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNY NA OPRACOWANIE KONCEPCJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIEŁORODZINNYCH WRAZ Z PARKIEM KIESZONKOWYM PRZY UL. DEKERTA W KRAKOWIE

*należy zapoznać się ze wszystkimi ustaleniami MPZP obszaru ZABŁOCIE

** należy zapoznać się ze wszystkimi założeniami " STANDARD BUDOWLANY dla inwestycji mieszkaniowych na terenie
Gminy Miejskiej Kraków 2026