

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

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

na opracowanie
**KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY WIELICKIEJ 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 i ekonomika rozwiązań	4
3.3	Wytyczne do projektu zagospodarowania terenu	4
3.4	rozwiązania pro-środowiskowe i prospołeczne	4
4.	WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE:	5
4.1	CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH MIESZKAŃ	5
4.2	WG STANDARDU BUDOWLANEGO	5
4.2.1	Pomieszczenia techniczne i gospodarcze:	5
4.3	CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH MIESZKAŃ	6
4.3.1	Wg Standardu Budowlanego	6
4.3.2	Pomieszczenia techniczne i gospodarcze	6
4.3.3	Garaż	6
4.4	WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE	6
4.5	WYTYCZNE DLA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	6
4.6	WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	7
5.	REKOMENDOWANE PODSTAWY PRAWNE I WARUNKI UZYSKANIA WSPARCIA Z FUNDUSZU DOPLAT	8

1. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

Przedmiotem Konkursu jest wykonanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu przy ulicy Wielickiej w Krakowie dla zadania pn. **„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wielickiej** w Krakowie.

Koncepcja obejmuje projekt budynku/budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach opracowania konkursowego, propozycją powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem drogowym

2. OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI

2.1 LOKALIZACJA I TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM

Przedmiotowa inwestycja obejmuje działkę ewidencyjną nr 127/3 oraz działki nr 127/4, 127/8, 130/13 obręb P-29, jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Wielickiej w Krakowie.

Teren inwestycji zajmuje powierzchnię 3923,00 m² i położony jest w centralnej części Miasta Krakowa w dzielnicy XIII Podgórze.

Aktualny dojazd na teren działki nr 127/3 odbywa się poprzez nieruchomości nr 124/2, 124/4, 127/4 obręb P-29.

Docelowy zjazd - zgodnie z wytycznymi Zarządu Dróg Miasta Krakowa (ZDMK) - będzie realizowany z ul. Prokocimskiej.

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

2.2 STAN ISTNIEJĄCY

Dostęp do terenu inwestycji zapewniony będzie poprzez zjazd z ul. Prokocimskiej od strony wschodniej. Na terenie działki znajduje się istniejąca zabudowa w postaci budynku niemieszkalnego oraz garaży oraz magazynów przeznaczonych do wyburzenia.

W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne średniowysokie oraz budynek produkcyjno-magazynowy. Na działce sąsiedniej, posiadającej dostęp do ul. Prokocimskiej, planowana jest realizacja budynku przedszkola. Od strony zachodniej teren inwestycji graniczy z działką drogową.

Teren objęty opracowaniem porośnięty jest roślinnością wysoką oraz krzewami, przewidzianymi częściowo do wycinki. W związku z planowaną ingerencją w istniejącą zieleń przewiduje się wykonanie nasadzeń kompensacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami i decyzjami administracyjnymi.

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

- sieć gazu gs110 (w drodze od strony południowej i wschodniej działki),
- sieć ciepłownicza c125 (projektowana w ul. Wielickiej),
- sieć wodociągowa wD50, w160, w40, kanalizacji sanitarnej ks250 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 **Uchwały nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "WIELICKA – WSCHÓD"**.

Budynek/budynki należy zlokalizować w obszarze oznaczonym w MPZP symbolem **MWU.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową lub mieszkaniowo - usługową wielorodzinną dla którego ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 22 m,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 40%,
- 4) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie.

3.2 ETAPOWANIE INWESTYCJI I EKONOMIKA ROZWIĄZAŃ

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

Należy ograniczyć do niezbędnego minimum zakres robót ziemnych w odniesieniu do części podziemnej budynku.

3.3 WYTYCZNE DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Wytyczne dla drogi dojazdowej do planowanej inwestycji zgodnie wytycznymi Zarządu Dróg Miasta Krakowa - pismo znak: RW.460.3.94.2025 – w załączeniu;
2. Na sąsiednich działkach (nr 127/7, 127/9, 127/10, 1340/12, 130/17, 130/18, planowana jest budowa budynku przedszkola samorządowego wraz z zagospodarowaniem terenu ze zjazdem z ul. Prokocimskiej;
3. Należy uwzględnić planowaną do realizacji ww. inwestycji sieć wodociągową, której trasa zostanie poprowadzona wzdłuż południowej granicy działki nr 127/3, obręb 29, jednostka ewidencyjna Podgórze (załącznik opisujący zakres inwestycji).

Ponadto,

w bezpośrednim otoczeniu budynku należy zlokalizować:

- atrakcyjnie zaprojektowaną przestrzeń publiczną, z elementami małej architektury i infrastruktury rekreacyjnej,
- miejsca na rowery/hulajnogi, z dopuszczeniem możliwości ich zadaszenia lekką konstrukcją,
- punkty ładowania pojazdów elektrycznych (co najmniej 1 punkt).

3.4 ROZWIĄZANIA PRO-ŚRODOWISKOWE I PROSPOŁECZNE

Zamiarem Inwestora jest zbudowanie budynku optymalnego 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 o dostępności dla osób o szczególnych potrzebach – rozwiązania te będą elementem oceny sądu konkursowego.

4. WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE:

Wg załącznika Standard Budowlany.

Oczekuje się następującej struktury mieszkań:

Kategoria mieszkań		Średnia powierzchnia mieszkania	Udział % mieszkań wg ich liczby
		m ²	%
M-1	jednopokojowe	35	10,0%
M-2	dwupokojowe	55	50,0%
M-3	trypokojowe	75	40,0%
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%.
- 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.
- Należy uwzględnić:
 - co najmniej 1 lokal użytkowy w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego uwzględniającego w miarę możliwości wyniki konsultacji społecznych,
 - ok. 20% lokali mieszkalnych umożliwiających adaptację dla osób z niepełnosprawnościami,
 - co najmniej 6% lokali mieszkalnych w pełni dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - 10% lokali w inwestycji powinny stanowić mieszkania senioralne jedno- i dwupokojowe,
 - min. 20% mieszkań wielopokojowych należy zaprojektować z osobną kuchnią,
 - dopuszcza się zaprojektowanie do 10 % mieszkań 4- pokojowych o powierzchni do 85 m.

4.1 CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH MIESZKAŃ

4.2 WG STANDARDU BUDOWLANEGO

4.2.1 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.

Budynek powinien być wyposażony w wózkownię, rowerownię oraz pomieszczenia gospodarcze dla obsługi sprzątającej wraz z dostępem do koniecznych instalacji.

Kwestia lokalizacji komórek lokatorskich wg Standardu Budowlanego.

4.3 CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH MIESZKAŃ

4.3.1 Wg Standardu Budowlanego

4.3.2 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.

4.3.3 Garaż

Pod budynkiem należy zaprojektować garaż podziemny, przeznaczony dla mieszkańców. Nie dopuszcza się stosowanie 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.

W garażu należy przewidzieć miejsce docelowego schronienia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4.4 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE

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

- oświetlenia podstawowego, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
- wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, wentylacji i klimatyzacji,
- stałe urządzenia gaśnicze (szczegółowy zakres do ustalenia na etapie koncepcji pokonkursowej)
- System Telewizji Dozorowanej CCTV,
- System Kontroli Dostępu SKD,
- okablowania strukturalnego i Wi-Fi,
- teletechnicznej i telefonicznej,
- dzwigi osobowe.

4.5 WYTYCZNE DLA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynki wielorodzinne powinny posiadać nowoczesną, harmonijną bryłę architektoniczną z dopracowanym detalem elewacyjnym, nadającym inwestycji indywidualny charakter i wysoką jakością estetyczną. Architektura zabudowy powinna być przyjazna użytkownikom, dostosowana do lokalnego kontekstu urbanistycznego oraz wpisująca się w charakter miejsca.

W procesie projektowym należy dążyć do minimalizowania negatywnego wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, w szczególności poprzez zachowanie możliwie największej liczby istniejących drzew i wartościowej zieleni. Układ zabudowy oraz infrastruktury podziemnej, w tym garażu podziemnego, powinien uwzględniać ochronę systemów korzeniowych drzew oraz maksymalizację powierzchni biologicznie czynnej.

Zagospodarowanie terenu powinno realizować założenia wynikające z konsultacji społecznych oraz odpowiadać na potrzeby przyszłych mieszkańców różnych grup wiekowych. Priorytetem jest stworzenie wysokiej jakości przestrzeni wspólnych sprzyjających odpoczynkowi, integracji sąsiedzkiej i codziennej aktywności mieszkańców, przy jednoczesnym ograniczeniu nadmiernej intensywności zabudowy.

W ramach zagospodarowania terenu należy przewidzieć:

- ogólnodostępną zielenią urządzonej o charakterze parkowym i rekreacyjnym,
- strefy ciszy i wypoczynku wyposażone w ławki, leżaki miejskie oraz elementy małej architektury,

- miejsca integracji sąsiedzkiej, takie jak placiki, wspólne przestrzenie spotkań czy ogrody społeczne,
- bezpieczne i estetyczne oświetlenie terenu zapewniające komfort użytkowników po zmroku,
- ciągi piesze o wysokiej dostępności, powiązane z otoczeniem i wolne od barier architektonicznych,
- place zabaw i przestrzenie aktywności dostosowane do różnych grup wiekowych,
- rozwiązania wspierające retencję wód opadowych, w tym ogrody deszczowe oraz nawierzchnie przepuszczalne,
- odpowiednią liczbę stojaków rowerowych i infrastrukturę wspierającą mobilność pieszo-rowerową.

Garaż podziemny powinien ograniczać dominację parkingów naziemnych i umożliwiać przeznaczenie większej części terenu na funkcje rekreacyjne oraz zieleni. Wjazdy do garażu należy projektować w sposób minimalizujący kolizje z ruchem pieszym i wpływ na estetykę przestrzeni wspólnych.

Całość zagospodarowania powinna tworzyć spójną, bezpieczną i atrakcyjną przestrzeń mieszkaniową sprzyjającą budowaniu relacji społecznych oraz poprawie jakości życia mieszkańców.

4.6 WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych, w tym ankiety internetowej uczestnicy wskazali kluczowe braki i potrzeby w zakresie zagospodarowania przestrzeni publicznej w obszarze objętym opracowaniem. Wskazania koncentrowały się przede wszystkim na niedoborze terenów zielonych i rekreacyjnych, niewystarczającej liczbie przestrzeni sprzyjających integracji społecznej oraz ograniczonej jakości i funkcjonalności przestrzeni publicznych. Istotnym problemem były również bariery w dostępności dla osób starszych, osób z niepełnosprawnościami oraz mieszkańców o ograniczonej mobilności. Mieszkańcy zwracali także uwagę na potrzebę poprawy bezpieczeństwa poprzez lepsze oświetlenie oraz kształtowanie bardziej przejrzystych i przyjaznych przestrzeni.

W odpowiedzi na zidentyfikowane potrzeby sformułowano wytyczne do realizacji inwestycji, których celem jest stworzenie zrównoważonej, wielofunkcyjnej i ogólnodostępnej przestrzeni publicznej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz zieleni urządzonej.

Projekt powinien łączyć funkcję mieszkaniową z wysokiej jakości przestrzeniami wspólnymi i zielenią, przy jednoczesnym zapewnieniu równowagi pomiędzy zabudową a terenami otwartymi. Priorytetem jest stworzenie miejsca sprzyjającego codziennemu wypoczynkowi, integracji społecznej oraz aktywności różnych grup użytkowników, przy ograniczeniu nadmiernej intensywności zagospodarowania.

Kluczowym elementem projektu powinno być czytelne i zróżnicowane strefowanie przestrzeni zieleni urządzonej. Należy przewidzieć:

- strefy wypoczynku i ciszy o charakterze parkowym, wyposażone w miejsca relaksu, ławki z oparciami i podłokietnikami oraz spokojne ciągi piesze,
- strefy integracji społecznej przeznaczone do spotkań mieszkańców i organizacji wydarzeń lokalnych,
- strefy rekreacji rodzinnej i dziecięcej, obejmujące place zabaw oraz przestrzenie aktywności dla dzieci i młodzieży,
- strefy aktywności i sportu z małoskalową infrastrukturą rekreacyjną, taką jak siłownie plenerowe czy stoły do gier, ping-ponga i szachów,
- strefy o charakterze przyrodniczym, wspierające bioróżnorodność oraz retencję wód opadowych.

Ważnym elementem wskazywanym w konsultacjach jest zapewnienie wysokiej dostępności przestrzeni dla wszystkich użytkowników. Projekt powinien uwzględniać zasady projektowania

uniwersalnego poprzez stosowanie łagodnych ciągów pieszych, podjazdów, wygodnych i bezpiecznych nawierzchni oraz czytelnej organizacji przestrzeni. Niezbędne jest także zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc siedzących oraz elementów małej architektury, w szczególności siedzisk, ławek wyposażonych w oparcia i podłokietniki.

Istotnym oczekiwaniem mieszkańców jest wprowadzenie lokalnych funkcji społecznych i usługowych wspierających codzienne użytkowanie przestrzeni, takich jak niewielkie punkty sąsiedzkie, funkcje integracyjne, kawiarnia sąsiedzka/społeczna czy infrastruktura wspierająca mobilność, w tym np. punkt naprawy rowerów. W przestrzeni publicznej należy przewidzieć również elementy informacji lokalnej, takie jak tablice ogłoszeń.

Podkreślono również znaczenie estetyki i tożsamości miejsca. Projekt powinien tworzyć spójną, rozpoznawalną przestrzeń o wysokich walorach kompozycyjnych, z możliwością wprowadzenia elementów sztuki w przestrzeni publicznej. Jednocześnie należy unikać nadmiernego uszczelnienia terenu oraz monotonii przestrzennej.

Szczególny nacisk należy położyć na kwestie bezpieczeństwa użytkowników poprzez zapewnienie odpowiedniego oświetlenia wszystkich przestrzeni publicznych i ciągów komunikacyjnych, eliminację przestrzeni izolowanych oraz stosowanie rozwiązań zwiększających przejrzystość i kontrolę przestrzeni, w tym monitoringu wizyjnego w kluczowych obszarach.

Wnioski z konsultacji stanowią istotny element wytycznych konkursowych i powinny znaleźć pełne odzwierciedlenie w proponowanych rozwiązaniach urbanistycznych, architektonicznych i krajobrazowych. Ocenie podlegać będzie w szczególności jakość kompozycji przestrzennej, integracja funkcji, dostępność, komfort użytkowania, rozwiązania proekologiczne oraz stopień dostosowania projektu do potrzeb różnych grup mieszkańców.

5. 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

* należy zapoznać się ze wszystkimi ustaleniami MPZP obszaru „WIELICKA - WSCHÓD”

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