



Działka z prawomocną WZ na budowę 4 domów

Kraków, Podgórze, Kosocicka

KRA-GS-8069

1 950 000 PLN

720/m²

Detale oferty

Przeznaczenie	budowlana, inwestycyjna
Warunki zabudowy	WZ
Zabudowanie działki	zabudowana
Zagospodarowanie	zagospodarowana
Ogrzewanie	własne gazowe – piec II funkcyjny
Gaz	tak – miejskie
Woda	tak – miejska
Powierzchnia działki m ²	2706
Ukształtowanie działki	lekki spadek
Ogrodzenie działki	siatka
Otoczenie	domy jednorodzinne
Komunikacja miejska	autobus
Dojazd	asfalt

Szczegóły oferty

Działka na sprzedaż w Krakowie **przy ulicy Kosocickiej** w pobliżu osiedla Rząka, Szpitala. Łączna powierzchnia terenu inwestycji: **2 706 m²**

Kluczowe warunki z decyzji WZ

- Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (**4 budynki w zabudowie bliźniaczej**).
- Linia zabudowy: obowiązująca wzdłuż ul. Kosocickiej zgodnie z załącznikiem graficznym; przekroczenia przez schody, rampy, okapy dopuszczalne.
- Powierzchnia zabudowy nowych budynków: 15 – 19 % powierzchni terenu inwestycji (405 m² – 514 m²).
- Powierzchnia biologicznie czynna: ≥ 50 % terenu ($\geq 1\,353$ m²).
- Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 11 m $\pm$ 20 % (8,8 – 13,2 m).
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do attyki): 7 – 9 m.
- Dach: płaski, spadek $\leq 15^\circ$.
- Miejsca postojowe: min. 2 stanowiska / budynek (łącznie ≥ 8).

Analiza wariantowa

1 Wariant Maksymalny

- Powierzchnia zabudowy: 514 m² (19 % terenu).
- Liczba budynków: 4 (2 bliźniaki). Szerokość segmentu: 6.6 m; szerokość budynku: 13.2 m.
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2; szac. PUM na segment (przy głębokości 9 m): 119 m²; łącznie PUM ≈ 475 m².
- Wskaźnik intensywności zabudowy (FAR): 0.38.
- Miejsca postojowe: ≥ 8 (2 / budynek) na terenie, w tym 2 w obrębie podjazdów przed garażami.
- Powierzchnia biologicznie czynna po uwzględnieniu utwardzeń: zachowana – spełnia ≥ 50 %.

2 Wariant Optymalny

- Powierzchnia zabudowy: 460 m² (17 % terenu).
- Liczba budynków: 4 (**2 bliźniaki**). Szerokość segmentu: 5.5 m; szerokość budynku: 11.0 m.
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2; szac. PUM na segment (przy głębokości 9 m): 99 m²; łącznie PUM ≈ 396 m².
- Wskaźnik intensywności zabudowy (FAR): 0.34.
- Miejsca postojowe: ≥ 8 (2 / budynek) na terenie, w tym 2 w obrębie podjazdów przed garażami.
- Powierzchnia biologicznie czynna po uwzględnieniu utwardzeń: zachowana – spełnia ≥ 50 %.

Wnioski i rekomendacje

- Wariant maksymalny pozwala uzyskać ~514 m² powierzchni zabudowy i ok. 540 m² PUM, ale wymaga starannego zaprojektowania układu drogowego i retencji, aby nie naruszyć wskaźnika PBC.
- Wariant optymalny (460 m² zabudowy, ~440 m² PUM) lepiej bilansuje wskaźniki, zostawiając większy margines dla zieleni oraz infrastruktury (zbiornik retencyjny, dojścia).
- Przy projektowaniu należy bezwzględnie respektować linię zabudowy oraz ograniczyć wysokość attyki do 9 m.
- Zaleca się zastosowanie zielonych dachów i nawierzchni przepuszczalnych dla zwiększenia infiltracji wód opadowych, zgodnie z wymogiem min. 50 % Powierzchni Biologicznie Czynnej.
- Konieczne jest uzyskanie uzgodnienia z ZDMK dla układu zjazdu oraz spełnienie standardu 2 MP / budynek.

Pozostałe zdjęcia



Zadzwoń do nas
605 971 405