

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA	
Data:	2025 -02- 17
Nr	
Podpis	

w sprawie braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ulicy Kuźnicy Kollątajowskiej”

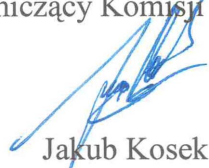
Na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

§ 1. Postanawia się o braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „**w rejonie ulicy Kuźnicy Kollątajowskiej**”, na wniosek złożony przez Saveinvest Robert Tomaszewski sp. j. z siedzibą w Krakowie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK



Jakub Kosek

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 *ustawy o planowaniu*

i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosek w tej sprawie składa inwestor za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego oraz obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego został złożony przez Saveinvest Robert Tomaszewski sp. j. z siedzibą w Krakowie pismem z dnia 1 lipca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Krakowa: 10 lipca 2024 r.), wraz z załącznikiem w postaci projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Po otrzymaniu ww. wniosku, Prezydent Miasta Krakowa dokonał jego kontroli formalnej zgodnie z dyspozycją przepisu art. 37eb ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz stwierdził, iż wniosek/załącznik do wniosku zawiera określone braki formalne, tj.:

1. *określenie obszaru inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 37ea ust.1 ustawy zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Definicję inwestycji uzupełniającej sformułowano w art. 2 pkt. 5a) ustawy. Należy doprecyzować, której z przewidzianych w ustawowym katalogu inwestycji odpowiada propozycja zawarta we wniosku oraz gdzie i na jakiej powierzchni miałyby zostać zrealizowana (określenie obszaru).*
2. *dla terenów 1MWW i 2MWW nie określono przeznaczenia uzupełniającego. Równocześnie z treści §8 ust.2 pkt 2 lit. g tiret drugie i §9 ust.2 pkt 2 lit. g tiret drugie, w powiązaniu z §5 ust.1 pkt 3 lit. a projektu uchwały wynika, że w budynkach wielorodzinnych miałyby być lokalizowana funkcja usługowa. W świetle przyjętej definicji przeznaczenia uzupełniającego określonej w §3 ust.1 pkt 3 projektu uchwały należy określić funkcję uzupełniającą, sposób i zasady jej realizacji zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).*
3. *założenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzą do intensyfikacji zabudowy względem obowiązującego mpzp obszaru „Górka Narodowa Zachód”. W obszarze objętym projektem nie wyznaczono żadnego terenu dróg publicznych, ponadto wskazany obszar nie przylega do terenów dróg publicznych, a równocześnie projektowane przeznaczenie terenu 2MWW i przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w tym terenie likwidują teren drogi pieszo-jezdnej 8 KD(X), wyznaczony w planie obowiązującym. W tym kontekście należy w „Uzasadnieniu rozwiązań planistycznych” w precyzyjny sposób wykazać spełnienie warunków uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zawartych w art. 1 ust. 4 ustawy.*
4. *Brak oszacowania wydatków gminy w związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego. W części B.2. „Uzasadnienia rozwiązań planistycznych” oszacowano jedynie wpływy do budżetu gminy po czym stwierdzono, że ogólny prognozowany bilans dochodów może*

być dodatni. Realizacja wymagań art. 15 ust 1 pkt. 3 ustawy wymaga, aby wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy opierał się na rzeczowej analizie przewidywanych wpływów i wydatków w związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Niezależnie od powyższego wskazuje się, że korekty wymaga zawarty w §1 ust. 2 opis granic planu. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) nie zawiera wymogu określenia granic obszaru planu w części tekstowej projektu planu miejscowego. Ujęcie opisu granic obszaru planu w części tekstowej jest więc elementem fakultatywnym, przy czym jego sporządzenie powinno odnosić się do przebiegu granic działek ewidencyjnych, a nie do przeznaczeń terenu w innym planie miejscowym.

W związku z powyższym, Prezydent Miasta Krakowa pismem z dnia 15 lipca 2024 r. znak: BP-02-3.6721.3.3.2024. (1.PKR) wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonego wniosku wraz z załącznikiem, do którego to wezwania inwestor zastosował się, uzupełniając wskazane braki formalne pismem z dnia 18 lipca 2024 r. Uzupełniony wniosek Przewodniczący Rady Miasta Krakowa otrzymał za pismem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 lipca 2024 r. znak BP-02-3.6721.3.3.2024 (2.ARW).

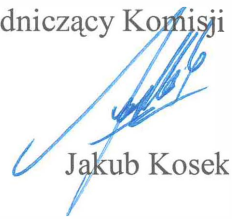
Niemniej jednak w toku refleksji nad treścią złożonego wniosku wraz z załącznikami stwierdzono, że wątpliwość budzi zgodność wnioskowanego ZPI z wymaganiami ładu przestrzennego. Obszar objęty ZPI leży w terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obecnie obowiązującym planie miejscowym obszaru „Górka Narodowa Zachód”.

Projekt ZPI dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w układzie wolnostojącym o wysokości do 25m (dla terenu 2MWW), podczas gdy istniejąca w sąsiedztwie zabudowa ma charakter zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej, a obowiązujący plan miejscowy dopuszcza

w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową o wysokości nie większej niż 13,0 m dla budynków z dachami dwu- lub wielospadowymi z kalenicą na osi budynku (...) oraz utrzymania wysokości nie większej niż 10 m dla budynków z dachami płaskimi. Taka wysokość została też określona w sąsiednim planie miejscowym obszaru „Siewna – Kuźnicy Kołtająowskiej” dla terenu zabudowy jednorodzinnej. Stąd też wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI w kształcie zaproponowanym przez Wnioskodawcę grozi przyjęciem planu miejscowego, którego rozwiązania naruszą ład przestrzenny w obszarze z nim związanym. Dodatkowo fakt uwzględnienia w Studium tego terenu jako przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną nie może przesądzać o wprowadzeniu zabudowy wielorodzinnej do wnętrza funkcjonującego osiedla o charakterze typowo jednorodzinnym. Nie tylko ze względu na typ zabudowy, jej układ przestrzenny i wysokość, ale przede wszystkim na realizowane zadania społeczne i inny sposób oddziaływania przez planowaną intensywną zabudowę na cały układ już istniejący. Planowana w ZPI zabudowa przewyższa wysokością i liczbą jednostek mieszkaniowych sąsiedztwo oraz będzie niekorzystnie wpływać na układ komunikacyjny wąskich uliczek wewnętrznych przeznaczonych tylko dla osiedla domków jednorodzinnych. Ponadto wydawane pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego nie rozstrzygają w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków jednorodzinnych. Wprowadzenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej zmieni całkowicie wymagania dotyczące spełnienia warunków p.poż. w całej okolicy. Nowa zabudowa wielorodzinna wymagałaby zgody na odstępstwo od przepisów przeciwpożarowych, co w sposób istotny wpływałoby niekorzystnie na posiadane prawa użytkowników tego terenu.

Wobec powyższego, po zapoznaniu się z treścią wniosku o ZPI, Komisja Główna Rady Miasta Krakowa przygotowała stosowny projekt uchwały o braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ul. Kuźnicy Kołtająowskiej”.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK



Jakub Kosek