

**OPINIA NR.....**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA.....**

**dotycząca projektu uchwały w sprawie braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ulicy Kuźnicy Kołtątajowskiej” - druk nr 550.**

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 roku w sprawie Statutu Miasta Krakowa (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Mał. z 2019 r. poz. 7074, ze zm. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mał. z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

**Opiniuje się pozytywnie projekt uchwały Komisji Głównej Rady Miasta Krakowa w sprawie braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ulicy Kuźnicy Kołtątajowskiej” wg druku nr 550.**

**UZASADNIENIE**

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz stwierdził, iż wniosek oraz załącznik do wniosku zawierają określone braki formalne. W związku z powyższym Prezydent Miasta Krakowa pismem z 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 został przekazany Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa pismem Prezydenta Miasta Krakowa z 23 lipca 2024 r. znak BP-02-3.6721.3.3.2024(2.ARW).

Niezależnie od przeprowadzonej oceny formalnej wniosku, wątpliwości Prezydenta Miasta Krakowa budzi zgodność ZPI z wymaganiami ładu przestrzennego. Obszar objęty ZPI, znajduje się w terenie, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Narodowa Zachód” (uchwała CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r., Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 34 poz. 179 z dnia 22 stycznia 2007 r.). Teren objęty wnioskiem o ZPI wraz z terenami sąsiadującymi, zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, jest przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 9MN). Natomiast projekt ZPI dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w układzie wolnostojącym o wysokości do 25 m (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 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 Kołtątajowskiej” dla terenu zabudowy jednorodzinnej.

Zatem 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* tego terenu jako przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną nie może przesądzać o wprowadzeniu zabudowy wielorodzinnej o najwyższych, przewidzianych w *Studium* gabarytach, do wnętrza funkcjonującego osiedla o charakterze typowo jednorodzinny.

Planowana w ZPI zabudowa przewyższa wysokością i liczbą jednostek mieszkaniowych sąsiedztwo oraz będzie niekorzystnie wpływać na układ komunikacyjny wąskich uliczek wewnętrznych przeznaczonych do obsługi 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 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.

Z tego względu pozytywnie opiniuje się projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wg druku nr 550.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Stanisław Mazur*  
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	2314061.5711761.6488503
Nazwa dokumentu	550 opinia PMK do projektu uchwały.pdf
Tytuł dokumentu	550 opinia PMK do projektu uchwały
Data dokumentu	25.02.2025 09:52:35
Skrót dokumentu	434E688A4D4A6642A853571578A9267593386 324
Wersja dokumentu	1.1
Data podpisu	25.02.2025
Sygnatariusz	Stanisław Mazur
Stanowisko	Zastępca Prezydenta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Dudek Tomasz, 24.02.2025 11:49:24, wersja 1.0 (Kierownik Referatu, Wydział Organizacji i Nadzoru (OR), Referat ds. Interpelacji (OR-03)) Urząd Miasta Krakowa
	EZD 3.126.31.31.
Data wydruku:	25.02.2025 10:04:44
Autor wydruku:	Chronowska-Panek Renata