

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu
inwestycyjnego obszaru „rejon ulicy Wodnej i Prokocimskiej”**

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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rejon ulicy Wodnej i Prokocimskiej na wniosek złożony przez MERCATOR ESTATES II sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

2. Granice obszaru objętego wnioskiem o zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „rejon ulicy Wodnej i Prokocimskiej” określa załącznik graficzny stanowiący integralną część uchwały.

§ 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 MERCATOR ESTATES II sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie pismem z dnia 11 grudnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Krakowa: 11 grudnia 2025 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 jest kompletny. Wyżej wskazany wniosek został przekazany Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa pismem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia r., znak: BP-09.6721.3.37.2025 w celu dalszego procedowania w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zintegrowany plan inwestycyjny w swoich granicach zakłada przekształcenie terenu objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka-Wschód” z przeznaczenia o symbolu [U.4]- tereny zabudowy usługowej, ustalającego warunki dla obiektów usług, na przeznaczenie o symbolu [1MW] – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i [1KDD] – teren dróg publicznych. Dla terenu 1MW w projekcie planu przewidziano następujące parametry i uwarunkowania przestrzenne:

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) możliwość realizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi,
 - 2) klasę przeznaczenia uzupełniającego terenu można realizować jedynie jako dodatkowe funkcje lokalizowane na pierwszej i drugiej kondygnacji budynków;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ogródków gastronomicznych,
 - b) placów zabaw,
 - c) terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, altan i oranżerii o maksymalnej wysokości zabudowy 5 m,
 - 4) nakaz kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przestrzeni ogólnodostępnej z wkomponowaną zielenią urządzoną, z wyłączeniem ogródków przynależnych do lokali mieszkalnych;
 - 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej**: 40%, przy czym obowiązuje nakaz realizacji komponowanej zieleni na gruncie (poza obrysem obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie mniejszej niż 40% z ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem ustaleń dla *strefy zieleni* zawartych w § 9 ust. 2.
 - 6) **nadziemną intensywność zabudowy**: 0,1 – 2,9;
 - 7) maksymalny **udział powierzchni zabudowy**: 40%;
 - 8) **maksymalną wysokość zabudowy**: 25,0 m;

- 9) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: 25,0 m. oraz w ramach terenu [1MW] wskazano strefę zieleni, dla której ustalono następujące warunki: §9 ust. 2. Wyznacza się *strefę zieleni*, której zasięg określono na rysunku planu. W obrębie strefy ustala się:
- 1) nakaz:
 - a) kształtowania nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej o formie i skali dostosowanej do skali danego wnętrza urbanistycznego z doбором gatunków uwzględniających ich docelową wielkość,
 - b) realizacji dachu zielonego intensywnego nad częściami podziemnymi budynku,
 - c) realizacji zieleni urządzonej na min. 70 % powierzchni strefy;
 - 2) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków lub ich części z wyjątkiem elementów określonych w § 4 ust. 1 pkt. 7, (dot. nieprzekraczalnej linii zabudowy)
 - b) lokalizacji miejsc parkingowych (postojowych),
 - 3) dopuszczenie:
 - a) dojść i utwardzeń terenu związanych z obiektami małej architektury,
 - b) dojazdów, ramp i pochylni,
 - c) podziemnych części budynków,
 - d) lokalizacji ogródków przynależnych do lokali,
 - e) rekompozycji zieleni istniejącej,
 - f) wiat, altan i oranżerii o maksymalnej wysokości zabudowy 5 m,
 - g) terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - h) placów zabaw,
 - i) obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem budynków takich jak np. czerpnie, wyrzutnie, banki energii, stacje trafo, itp., oraz infrastruktury technicznej w układzie podziemnym (sieci, przyłącza, instalacje, budowle),
 - j) konstrukcji oporowych i wolnostojących ścian,
 - k) utwardzeń o funkcji ochronnej wokół budynków, obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej,
 - l) błękitno-zielonej infrastruktury.

Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „rejon ulicy Wodnej i Prokocimskiej” jest zgodny z generalnymi wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Komisja Główna RMK rekomenduje realizację lub współfinansowanie przez inwestora zagospodarowania przestrzeni publicznej w postaci ogólnodostępnego placu w miejscu dzisiejszego placu Braci Dudzińskich, jako świadczenia inwestora na rzecz Miasta w związku ze zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru „rejon ulicy Wodnej i Prokocimskiej”.

Wobec powyższego, po zapoznaniu się z treścią wniosku o ZPI, Komisja Główna RMK, przygotowała stosowny projekt uchwały o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „rejon ulicy Wodnej i Prokocimskiej”.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK

Jakub Kosek



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

do uchwały Nr
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia.....

— granice obszaru objętego zintegrowanym
planem inwestycyjnym obszaru
„REJON ULICY WODNEJ I PROKOCIMSKIEJ ”

0 50 100 150m