

# OPINIA NR 29/2026

## PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

### Z DNIA 7 lipca 2026 r.

dotycząca projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Mierzei Wiślanej i Biskupińskiej” - druk nr 1401.

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 wniesiony przez Komisję Główną Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Mierzei Wiślanej i Biskupińskiej” - druk nr 1401.

#### UZASADNIENIE

Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego został złożony przez Spółkę Gemma Invest sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie pismem z dnia 2 marca 2026 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Krakowa: 2 marca 2026 r.) wraz z załącznikiem w postaci projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W uzasadnieniu projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wykazano jego zgodność z wytycznymi i kierunkami rozwoju określonymi w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*. Zintegrowany plan inwestycyjny w swoich granicach zakłada przekształcenie terenu objętego ustaleniami dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Płaszów - Rybitwy” z przeznaczenia o symbolu 4PU, 13PU ustalającego warunki dla zabudowy przemysłowo-usługowej oraz „Bagry II” z przeznaczenia o symbolu KDGP.1 ustalającego warunki dla budowy drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, na przeznaczenie o symbolu 1MW, 1UE przewidujące następujące parametry i uwarunkowania przestrzenne, tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z klasą przeznaczenia uzupełniającego: teren usług, o maksymalnej wysokości zabudowy 32,5 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 45 % (w tym 25% na gruncie), teren usług edukacji o maksymalnej wysokości zabudowy 22 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30 %.

Zmiana przeznaczenia zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Mierzei Wiślanej i Biskupińskiej” obejmuje tereny zabudowane budynkami usługowymi. Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną całkowicie zmieni dotychczasowy odbiór przestrzeni, jednak w kontekście wytycznych zawartych w *Studium* wpisze się prawidłowo w plany rozwojowe Miasta i kontekst pozostałych wprowadzanych zmian przestrzennych na tym obszarze. Inwestycja uzupełniająca zabezpieczy podstawowe potrzeby przeszłych mieszkańców w zakresie socjalnym i edukacyjnym.

Jednocześnie informuję, że wskazany powyżej zintegrowany plan inwestycyjny znajduje się w obszarze, dla którego łączna liczba przyszłych mieszkańców w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskutek zmiany przeznaczenia w ramach wszystkich zintegrowanych planów inwestycyjnych, nie może przekroczyć 60 000 osób. W związku z tym, w procesie negocjowania przez zespoły zadaniowe ds. umów urbanistycznych i zintegrowanych planów inwestycyjnych, należy uwzględnić konieczność odpowiedniego dostosowania chłonności poszczególnych terenów objętych procedowanymi zmianami.

Mając na uwadze powyższe pozytywnie opiniuję projekt uchwały Rady Miasta Krakowa według druku nr 1401.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik