

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu
inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Mogilskiej i Farmaceutów”**

Na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Mogilskiej i Farmaceutów” na wniosek złożony przez Spółkę Noho Green Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.

2. Granice obszaru objętego wnioskiem o zintegrowany plan inwestycyjny 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 2026 r. poz. 538 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 Spółkę Noho Green Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, pismem z dnia 22 czerwca 2026 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Krakowa: 22 czerwca 2026 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 i stwierdził, iż wniosek wraz z załącznikami spełnia wymogi formalne.

We wniosku Inwestor posługuje się nazwą „w rejonie ulic Mogiłskiej i Farmaceutów” – w ramach unifikacji nazewnictwa zintegrowanych planów inwestycyjnych w Krakowie w projekcie uchwały nazwa ZPI będzie brzmiała: „**Rejon ulic Mogiłskiej i Farmaceutów**”.

Zintegrowany plan inwestycyjny w swoich granicach zakłada przekształcenie terenu objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” (Uchwała nr XXXV/705/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2025 r.), tj. terenu oznaczonego symbolem ZP.11 (teren zieleni urządzonej) i U.3 (teren zabudowy usługowej) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW-U, oraz tereny oznaczone symbolem U.10 i U.11 (teren zabudowy usługowej) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w projekcie planu symbolem 3MW-U, teren oznaczony symbolem U.9 (teren zabudowy usługowej) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w projekcie planu symbolem 2MW-U, oraz teren oznaczony symbolem MW/U.1 (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW-U oraz teren zieleni urządzonej o symbolu 1ZP. W projekcie planu przewiduje się następujące parametry i uwarunkowania przestrzenne dla: terenu 1MW-U:

- 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 dla strefy zieleni.
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 24%,
- nadziemna intensywność zabudowy:
 - w strefie obniżonej wysokości: 0,1 – 1,2,
 - poza strefą obniżonej wysokości: 0,1 – 2,0.
- maksymalna wysokość zabudowy:

- w strefie obniżonej wysokości: 16m,
- poza strefą obniżonej wysokości: 36m.

terenu 2MW-U:

- 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 dla strefy zieleni.
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- nadziemna intensywność zabudowy:
 - w strefie obniżonej wysokości: 0,1 – 1,2,
 - poza strefą obniżonej wysokości: 0,1 – 2,0.
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - w strefie obniżonej wysokości: 16m,
 - poza strefą obniżonej wysokości: 36m.

terenu 3MW-U:

- 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 dla strefy zieleni i strefy ciągu pieszo-jezdnego w zieleni.
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 23%,
- nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 1,7.
- maksymalna wysokość zabudowy: 36m.

terenu 4MW-U:

- 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 dla strefy zieleni.
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 23%,
- nadziemna intensywność zabudowy:
 - w strefie obniżonej wysokości: 0,1 – 1,8,
 - poza strefą obniżonej wysokości: 0,1 – 2,0.
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - w strefie obniżonej wysokości: 36m,
 - poza strefą obniżonej wysokości: 45m.

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

„Należy zastrzec, że Komisja Główna Rady Miasta Krakowa, ani też Rada Miasta Krakowa, nie mogą zagwarantować inwestorowi ZPI, że przyszły plan ogólny miasta Krakowa (sporządzany na podstawie uchwały Nr CXXVI/3470/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2024 r.) umożliwi uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w kształcie zaproponowanym w załączniku do wniosku. Wynika to z faktu, iż prace nad tym aktem planowania przestrzennego wciąż trwają, a jego ostateczny kształt uzależniony jest od przebiegu procedury planistycznej.

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 ulic Mogilskiej i Farmaceutów**”.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK

Jakub Kosek