

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu  
inwestycyjnego obszaru „Rejon ul. Komuny Paryskiej i bp. Albina Małysiaka”**

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 **„Rejon ul. Komuny Paryskiej i bp. Albina Małysiaka”**, na wniosek złożony przez Spółkę F.R.B. INTER-BUD Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie.

2. Granice obszaru objętego wnioskiem o zintegrowany plan inwestycyjny obszaru **„Rejon ul. Komuny Paryskiej i bp. Albina Małysiaka”** 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 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 Spółkę F.R.B. INTER-BUD Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie pismem z dnia 29 lipca 2026 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Krakowa: 29 lipca 2026 r.), wraz z załącznikiem w postaci projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, uzupełniony 11 sierpnia 2026 r. 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 wraz z załącznikami spełnia wymogi formalne.

Wyżej wskazany wniosek został przekazany Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa pismem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 sierpnia 2026 r., znak: BP-09.6721.3.47.2026 (1.LBA) w celu dalszego procedowania w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ul. Komuny Paryskiej i bp. Albina Małysiaka” w terminie określonym w art. 37eb ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zintegrowany plan inwestycyjny w swoich granicach zakłada przekształcenie terenu objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny Południe” z przeznaczenia o symbolu 1MN.15, 2MN.1, 2MN.3 - (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na przeznaczenie o symbolu [1MW-5MW] – (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 1U - (tereny usług) i 1UE-ZP i 1ZP-5ZP – (tereny usług edukacji lub zieleni urządzonej) i (tereny zieleni urządzonej), a także [1KDL, 1KDD] – (tereny dróg lokalnych, dojazdowych), [1KOP] – (teren parkingu) i [1WS-2WS] – (tereny wód powierzchniowych śródlądowych). Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przewidziano następujące parametry i uwarunkowania przestrzenne :

### 1. 1MW:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50% 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,
- nadziemna intensywność zabudowy : 0,1- 1,6
- maksymalny udział powierzchni zabudowy : 40%
- maksymalna wysokość zabudowy : 15m
- maksymalna wysokość obiektu budowlanego : 18 m.

### 2. 2MW

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50% 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,

- nadziemna intensywność zabudowy : 0,1- 2,4
- maksymalny udział powierzchni zabudowy : 40%
- minimalna wysokość zabudowy w strefie odmiennych warunków zagospodarowania : 16m
- maksymalna wysokość zabudowy :
  - a) w strefie odmiennych warunków zagospodarowania : **25m** (obiektu budowlanego 25 m)
  - b) w strefie obniżonej wysokości : **16m** (obiektu budowlanego 19m)
  - c) poza powyższymi strefami : **20m** (obiektu budowlanego 23m)

### 3. 3MW,5MW:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50% 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,
- nadziemna intensywność zabudowy : 0,1- 2,4
- maksymalny udział powierzchni zabudowy : 40%
- maksymalna wysokość zabudowy :
  - a) w strefie obniżonej wysokości : **16 m** (obiektu budowlanego 19m)
  - b) poza strefą obniżonej wysokości : **25 m** (obiektu budowlanego 25m)

### 4. 4MW:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50% 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,
- nadziemna intensywność zabudowy : 0,1- 3,0
- maksymalny udział powierzchni zabudowy : 40%
- maksymalna wysokość zabudowy :
  - a) w strefie obniżonej wysokości : **16 m** (obiektu budowlanego 19m)
  - b) poza strefą obniżonej wysokości : **25 m** (obiektu budowlanego 25m)

### 5. 1U:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50% 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,
- nadziemna intensywność zabudowy : 0,1- 0,8
- maksymalny udział powierzchni zabudowy : 20%
- maksymalna wysokość zabudowy : 9 m
- maksymalna wysokość obiektu budowlanego : 12m

### 6. 1UE-ZP :

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50%
- nadziemna intensywność zabudowy : 0,0001- 0,8
- maksymalny udział powierzchni zabudowy : 40%
- maksymalna wysokość zabudowy : 12 m

- maksymalna wysokość obiektu budowlanego : 16 m

Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „**Rejon ul. Komuny Paryskiej i bp. Albina Małysiaka**” 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 ul. Komuny Paryskiej i bp. Albina Małysiaka**”.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK

Jakub Kosek