

B2-01

druk nr 606

Projekt Komisji Głównej Rady Miasta Krakowa

KANCELARIA	ASTA
Data:	2025-03-17
Nr
.....

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

w sprawie braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Wodnej i Wielickiej”.

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, 1907 i 1940) uchwała się, co następuje:

§ 1. Postanawia się o braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego **obszaru „Rejon ulic Wodnej i Wielickiej”**, na wniosek złożony przez RECAP SPV 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

§ 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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.

Pismem z dnia 19 grudnia 2024 r. Inwestor ZPI – tj. RECAP SPV 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, złożył wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „Rejon ulic Wodnej i Wielickiej”. Po dokonaniu kontroli formalnej ww. wniosku oraz załączników w trybie art. 37eb ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Prezydent Miasta Krakowa wezwał Inwestora pismem z dnia 27 grudnia 2024 r. [znak: BP-02-1.6721.3.9.2024 (1.MAN)] do uzupełnienia stwierdzonych braków formalnych. Wskutek powyższego wezwania, Inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację za pismem przewodnim z dnia 2 stycznia 2025 r. Ze względu na zastosowanie się do treści wezwania Organu oraz wobec braku stwierdzenia istnienia dalszych uchybień, Prezydent Miasta Krakowa przekazał wniosek wraz z załącznikami do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa pismem z dnia 9 stycznia 2025 r. [znak: BP-02-3.6721.3.9.2024 (2.AMO)].

Dokonując oceny rozwiązań zaproponowanych w projekcie ZPI, poważane wątpliwości powstały w związku z projektowanymi rozwiązaniami komunikacyjnymi, wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej oraz rozwiązaniami w zakresie szerokości chodników.

W przepisie § 13 ust. 1 projektu ZPI wskazano na cyt.: *Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogi publiczne, poza granicami obszaru planu z włączeniem się do ulicy Wodnej poprzez wyznaczoną służebność na działce prywatnej (ul. Drewniana); dopuszcza się możliwość alternatywnych powiązań z drogami publicznymi* (podkreślenie własne). Takie rozwiązanie jest wysoce wątpliwe oraz niepewne z punktu widzenia okoliczności, że ustanawianie służebności (w tym także drogi) mieści się w sferze stosunków cywilnoprawnych na gruncie prawa prywatnego, podczas gdy regulacja ujęta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mieści się w obszarze bezwzględnie obowiązującego prawa publicznego o randze aktu prawa miejscowego. Zatem, niewłaściwe jest przyjmowanie ustaleń w akcie prawa miejscowego, których realizacja już z samego założenia, ujętego w treści dokumentu planistycznego, będzie uzależniona od niepewnego ukształtowania stosunków cywilnoprawnych.

Odnosząc się natomiast do kwestii wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej należy wskazać, że w propozycji przepisu § 16 ust. 3 pkt 3 dla terenu 1MW określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 %. Niemniej ustalenie to należy poddać łącznej wykładni z proponowanym przepisem § 8 ust. 1 pkt 3 projektu ZPI w brzmieniu cyt.:

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem przy realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje nakaz:

3) realizacji komponowanej zieleni na gruncie, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie mniejszej niż 15% z ustalonej wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ustaleniach szczegółowych (podkreślenia własne).

Zasada zaproponowana w przepisie § 8 ust. 1 pkt 3 projektu ZPI wprowadza istotnie zbyt mały minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w gruncie rodzimym. W

połączeniu z definicją legalną powierzchni biologicznie czynnej (art. 2 pkt 28 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), do której odsyła § 4 ust. 1 pkt 8 projektu ZPI, proponowane rozwiązania stwarzają zagrożenie, że w razie ich realizacji, teren zagospodarowany w ten sposób będzie cechował się zdecydowanie zbyt małym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym.

W ostatniej kolejności trzeba także zwrócić uwagę na zasady ustanowione w odczytywanym łącznie przepisie § 9 ust. 1 oraz ust. 2 projektu ZPI. Otóż, w początkowej części ust. 1 § 9 proponuje się ustanowienie wyraźnego nakazu *maksymalnie możliwej ochrony zieleni istniejącej (...)*, z zastrzeżeniem dopuszczenia dostosowania położenia linii szpaleru drzew do układu elementów zagospodarowania terenu, w tym chodnika. Jednocześnie, w propozycji ust. 2 § 9 wskazuje się na cyt.: *W przypadku braku możliwości zapewnienia normatywnych szerokości chodników dla pieszych dopuszcza się odstępstwo od realizacji zapisów ust. 1* (podkreślenie własne). Zacytowany przepis budzi poważne wątpliwości interpretacyjne. Bowiem, ust. 1 wyraźnie ustalono nakaz maksymalnej ochrony zieleni, natomiast w kontekście tej zasady w ust. 2 mowa jest o normatywnej szerokości chodnika oraz zastosowaniu odstępstwa od zasady. Toteż, przy takim ułożeniu poszczególnych przepisów powstaje uzasadniona wątpliwość, czy na gruncie przedłożonego projektu ZPI wprowadza się normę nakazującą w określonych okolicznościach odstąpić od zapewnienia spełnienia normatywnej szerokości chodnika.

Wobec powyższego, po zapoznaniu się z treścią wniosku o ZPI, Komisja Główna RMK przygotowała stosowny projekt uchwały o braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Rejon ulic Wodnej i Wielickiej”.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK



Jakub Kosek