

druk nr **607**

Projekt Komisji Głównej Rady Miasta Krakowa

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA	
Data:	2023-03-17
Nr
Podpis

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

w sprawie braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Wielicka w rejonie ul. Dworcowej i ul. Drewnianej.

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 **Wielicka w rejonie ul. Dworcowej i ul. Drewnianej**, na wniosek złożony przez MIX Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 17 grudnia 2024 r. Inwestor ZPI – tj. MIX Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, złożył wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny Wielicka w rejonie ul. Dworcowej i ul. Drewnianej. 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-02-1.6721.3.11.2024 (1.MAN)] do uzupełnienia stwierdzonych braków formalnych. Wskutek powyższego wezwania, Inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację za pismem przewodnim z dnia 3 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 16 stycznia 2025 r. [znak: BP-09.6721.3.11.2024 (2.MFR)].

Badając treść przedłożonego w załączniku do wniosku projektu ZPI, poważne wątpliwości wzbudziła kwestia zaproponowanej wysokości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W przepisie § 9 ust. 2 pkt 3 lit. f projektu ZPI określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 %, niemniej biorąc pod uwagę uwarunkowania terenu, którego dotyczy wniosek jest to wskaźnik zbyt niski.

Ponadto ustalony parametr budzi dalsze wątpliwości wobec okoliczności, iż w ustaleniach dla terenu inwestycji głównej (1MWK) nie określono przepisu, który wyraźnie określi minimalną powierzchnie realizacji komponowanej zieleni na gruncie, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych). Takie rozwiązanie wraz z dopuszczaniem realizacji dachów: płaskich, dachów zielonych, z dopuszczeniem stosowania zielonych dachów intensywnych jako przekrycie garaży podziemnych – por. § 9 ust. 2 pkt 3 lit. k projektu ZPI powoduje zagrożenie, iż przy ewentualnej realizacji inwestycji powierzchnia biologicznie czynna w maksymalnym stopniu zostanie wykonana poza gruntem rodzimym np. w formie dachów zielonych. Taki zabieg, mimo iż formalnie może prowadzić do spełnienia ww. wskaźnika, w praktyce jednak nie zapewnia odpowiedniego udziału zieleni, a nadto zieleń tak ukształtowana jest nietrwała i niedostępna do użytku mieszkańców, a także nie spełnia swojej podstawowej roli, jaką jest zbilansowanie zabudowy w terenach inwestycyjnych.

Jest to zagrożenie tym bardziej realne, iż w *słowniczku* w § 4 ust. 1 projektu ZPI, w pkt 21 oraz 22 zawarto definicje legalne pojęć: dach zielony i zielony dach intensywny, w których w obu przypadkach odwołano się do terenu biologicznie czynnego. Wobec tego powstaje wątpliwość interpretacyjna stwarzająca zagrożenie realnego pomniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w razie zlokalizowania planowanej inwestycji.

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 Wielicka w rejonie ul. Dworcowej i ul. Drewnianej.

Przewodniczący Komisji Główny RMK



Jakub Kosek