

druk nr 608

Projekt Komisji Głównej Rady Miasta Krakowa



**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

**w sprawie braku wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ulicy Sołtysowskiej”.**

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 „w rejonie ulicy Sołtysowskiej”, na wniosek złożony przez HESPERIA INVESTMENT 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.

Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego został złożony przez HESPERIA INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie pismem z dnia 23 września 2024 roku, 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* stwierdzając, że wniosek oraz załączniki do wniosku nie zawierają braków formalnych.

W związku z powyższym, Prezydent Miasta Krakowa pismem z dnia 26 września 2024 r. znak: BP-02-3.6721.3.6.2024. (1.AWA) przekazał otrzymany wniosek Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa.

Niemniej jednak w toku refleksji nad treścią złożonego wniosku wraz z załącznikami stwierdzono, że wątpliwość budzi zgodność wnioskowanego ZPI z wymaganiami ładu przestrzennego. Obszar objęty ZPI leży w terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”.

Projekt ZPI obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) z uzupełniającym przeznaczeniem w postaci terenów usług. Niewielki fragment tych nieruchomości znajduje się nadto w Terenie drogi lokalnej (1KDL). Parametry dla zabudowy wielorodzinnej (1MW) zostały zaproponowane w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie do 19 m a maksymalnej wysokości obiektu budowlanego do 20 m.

W obowiązującym mpzp obszaru Czyżyny – Łęg teren objęty ZPI przeznaczony jest pod zabudowę jednorodziną i oznaczony symbolem 7MN. Od jego strony północnej – wschodniej i południowej w tym planie miejscowym został wyznaczony teren przeznaczony dla zabudowy wielorodzinnej (MW18). Dotychczas istniejąca na terenie MN7 zabudowa miała charakter jednorodzinny i wysokość do 9 m. Należy również zauważyć, że na terenie sąsiednim po wschodniej i południowej stronie terenu objętego wnioskiem o ZPI w oparciu o ustalenia obowiązującego mpzp wybudowano budynek wielorodzinny o 5 kondygnacjach nadziemnych czyli ok. 16 m wysokości. Dodatkowo ustalenia obowiązującego mpzp umożliwiają postawienie budynku o identycznych parametrach (nie mniej niż 12m i nie więcej niż 18m) od strony północnej obecnego terenu MN7 w sposób domykający kwartał w postaci litery C. Przy wykorzystaniu możliwości inwestycyjnych wynikających z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, zabudowa wielorodzinna może wytworzyć układ urbanistyczny w postaci tzw. studni urbanistycznej wokół dotychczasowego terenu MN7.

Z uwagi na powyższe, uzupełnienie tego układu urbanistycznego w postaci nowej zabudowy wielorodzinnej, w miejscu dotychczasowego terenu MN7, zgodnie z wnioskiem o ZPI o wysokości przewyższającej istniejącą zabudowę o co najmniej 1 kondygnację, spowoduje znaczne pogorszenie warunków życia mieszkańców użytkujących już istniejący budynek wielorodzinny i znacząco wpłynie

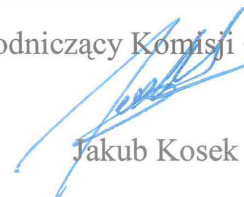
na możliwą nową zabudowę wielorodzinną ustaloną już w obowiązującym mpzp obszaru Czyżyny – Łęg.

Należy wyjaśnić, że fakt uwzględnienia w Studium terenu objętego wnioskiem o ZPI, jako przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną nie może przesądzać o wprowadzeniu zabudowy wielorodzinnej w sposób naruszający zastany ład przestrzenny i pogarszający warunki życia dla okolicznych mieszkańców. Każda zmiana planu miejscowego, w tym również zmiana w trybie dotyczącym zintegrowanego planu inwestycyjnego powinna zmierzać do poprawy jakości przestrzeni, w zgodzie z polityką planistyczną określoną w studium gminnym. W efekcie czego, nie w każdym przypadku można potwierdzić, że spełnienie przez wnioskodawcę wniosku o ZPI warunków maksymalnych dla projektowanej nowej zabudowy, a wynikających z określonych w studium gminnym parametrów, stanowić będzie rozwiązania przyczyniające się do poprawy ładu przestrzennego,

w którym w prawidłowy sposób zostały wyważone interesy obecnych mieszkańców i interes właściciela nieruchomości.

Dlatego nie tylko ze względu na typ zabudowy, jej układ przestrzenny i wysokość, ale przede wszystkim na sposób oddziaływania przez planowaną intensywną zabudowę na cały układ już istniejący, Rada Miasta Krakowa nie powinna rozpoczynać procesu zmiany planu miejscowego w kierunku określonym w złożonym wniosku o ZPI obszaru „Sołtysowska”.

Przewodniczący Komisji Głównej RMK



Jakub Kosek