

ZARZĄDZENIE NR 2716/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 17 października 2024r.

w sprawie ustalenia preferowanych potrzeb Gminy Miejskiej Kraków w zakresie negocjacji projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w ramach procedowania wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny

Na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 2 pkt 5a oraz art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. W celu przygotowania projektu umowy urbanistycznej, zawieranej w procesie sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz wprowadzenia zmian do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego – niniejszym zarządzeniem ustala się katalog preferowanych potrzeb Gminy Miejskiej Kraków w zakresie pozyskania na jej rzecz zobowiązań związanych z procedurą sporządzenia oraz uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kraków;
- 2) inwestorze – należy przez to rozumieć podmiot lub podmioty, które złożyły wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny;
- 3) negocjacjach – należy przez to rozumieć negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rozumieniu art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) umowie urbanistycznej – należy przez to rozumieć umowę określoną w art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) inwestycji głównej – należy przez to rozumieć inwestycję, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących procedurę sporządzenia oraz uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 6) inwestycji uzupełniającej – należy przez to rozumieć inwestycję, o której mowa w art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ustala się, że preferowane potrzeby Gminy pokrywają się z ustawowym katalogiem inwestycji uzupełniających, zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się, że w toku negocjacji umowy urbanistycznej Gmina może domagać się jako dodatkowych zobowiązań umownych inwestora w szczególności:

- 1) przeniesienia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości lub jej części, w tym w postaci samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) sporządzenia i przekazania materiałów stanowiących koncepcję architektoniczno-urbanistyczną inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej oraz dokumentacji zawierającej co najmniej:
 - a) określenie granic planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, naniesionych na mapę zasadniczą z uwzględnieniem terenów sąsiednich inwestycji w zakresie pozwalającym na czytelność powiązań z sąsiedztwem;

- b) koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej w kontekście relacji funkcjonalno-przestrzennych z otoczeniem;
- c) analizę otoczenia inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej (w tym: rozmieszczenie poszczególnych funkcji w otoczeniu, powiązania funkcjonalno-przestrzenne i kompozycyjne, powiązania krajobrazowe, powiązania komunikacyjne, w tym pieszo-rowerowe, samochodowe i komunikacji publicznej, analizę powiązań z terenami zielonymi);
- d) charakterystykę inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej (w tym: przeznaczenie i funkcję planowanych obiektów, główne parametry planowanej zabudowy, w tym szacowane: powierzchnię i intensywność zabudowy, ilość, wysokości i gabaryty obiektów, wielkość i charakter powierzchni biologicznie czynnej, a także powierzchnię użytkową);
- e) charakter przestrzenny planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej w kontekście terenów sąsiednich (przedstawiony w formie 3D);
- f) uzasadnienie zgodności planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa / Planem Ogólnym Miasta Krakowa i Strategią Rozwoju Gminy;
- g) w przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: przedstawienie zakresu niezgodności planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej z obowiązującym dla terenu objętego wnioskiem o zintegrowany plan inwestycyjny miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w szczególności poprzez wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja główna i inwestycja uzupełniająca nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawiając analizę porównawczą planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej oraz inwestycji dopuszczalnej w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowaną w formie tabelarycznej (zestawienie wskaźników) i graficznej (schematyczne porównanie gabarytów obiektów, w tym kubatury i wysokości zabudowy);
- h) w przypadku, gdy obowiązują lokalne (gminne) standardy urbanistyczne lub gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, standardy dot. kształtowania zieleni: uzasadnienie zgodności planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej z tymi standardami;
- i) w wypadku przeprowadzenia przez inwestora wstępnych konsultacji społecznych lub innej formy konsultacji dotyczących inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, wyniki tych analiz i konsultacji;
- j) ewentualne inne dokumenty, według uznania inwestora, które mogą mieć znaczenie lub być przydatne dla potrzeb oceny inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej oraz wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny.

3. Wymogi techniczne dla dokumentacji, o której mowa w ust. 2 pkt 2, będą ustalane na etapie negocjowania umowy urbanistycznej, o ile wymóg jej sporządzenia i przekazania

zostanie zawarty w umowie urbanistycznej. Przekazanie materiałów i dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, następuje wraz z przeniesieniem praw autorskich do nich na Gminę.

§ 3. 1. Ustala się, że w umowie urbanistycznej łączna wartość zobowiązań inwestora określonych w § 2 ust. 1 i 2, jest proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym w wyniku uchwalenia dla nich zintegrowanego planu inwestycyjnego i nie powinna być wyższa, niż 30 % wzrostu wartości tych nieruchomości.

2. Wartość zintegrowanego planu inwestycyjnego zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Gminy. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, ponosi inwestor, co zostanie ustalone w umowie urbanistycznej.

3. Dodatkowe zobowiązania umowne inwestora, o których mowa w § 2 ust. 2, ustala się w wymiarze pozwalającym na pokrycie wszystkich kosztów związanych z procedowaniem zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym w szczególności kosztów realizacji roszczeń z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Prezydent Miasta Krakowa co najmniej raz na pół roku będzie publikował na ogólnodostępnej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa listę preferowanych potrzeb inwestycyjnych Gminy, z uwzględnieniem potrzeb zgłaszanych przez Dzielnicę Miasta Krakowa w formie uchwał Rady Dzielnicy oraz komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa i miejskie jednostki organizacyjne.

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa właściwemu w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański