Magiczny Kraków

Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla Bronowic Małych

2026-08-26

Podczas posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego zapadła kluczowa decyzja dotycząca przyszłości Bronowic Małych. Radni pozytywnie zaopiniowali projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI), obejmujący obszar ponad 13 hektarów w sąsiedztwie Ronda Ofiar Katynia. Dokument ten nie jest jedynie lokalną zmianą przeznaczenia gruntów, lecz efektem trwającego aż 2,5 roku maratonu negocjacyjnego.

Projekt ten stanowi poligon doświadczalny dla procedury ZPI w Krakowie. Jego fundamentem jest próba znalezienia złotego środka między intensyfikacją zabudowy a realnym podniesieniem jakości życia. Kluczem do zrozumienia tej propozycji jest radykalna zmiana dotychczasowych parametrów planistycznych, gdzie w zamian za wyższą zabudowę miasto egzekwuje od inwestora rozbudowane inwestycje uzupełniające oraz rygorystyczne wskaźniki zieleni.

Od zabudowy jednorodzinnej do nowoczesnego osiedla

Projekt ZPI wprowadza istotne korekty w przeznaczeniu gruntów, co wymagało od radnych precyzyjnej analizy bilansu zysków i strat. Strategiczne odejście od dotychczasowego planu „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” pozwala na dogęszczenie tkanki miejskiej w zamian za podwyższone standardy ekologiczne.

Kluczowym zyskiem dla miasta jest odejście od rozproszonej zieleni „przydomowej”, która w zabudowie jednorodzinnej często zanika pod podjazdami, na rzecz scentralizowanej, chronionej zieleni osiedlowej. Choć budynki będą wyższe, miasto zyskuje realną kontrolę nad 60-procentowym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na ogromnym, 13-hektarowym obszarze.

Niezwykle istotnym elementem ZPI jest przyszłość gminnych terenów w północno-wschodniej części obszaru (symbol US). Obecnie obszar ten służy jako „dziki” parking dla tirów i autobusów, generując hałas i zanieczyszczenia. Nowy plan kategorycznie kończy z tą funkcją, przekształcając teren w ogólnodostępny park publiczny.

Sukces projektu opiera się na modelu, w którym deweloper finansuje infrastrukturę, na którą miasta nie byłoby stać przez lata. Umowa urbanistyczna precyzyjnie określa listę inwestycji uzupełniających:

- Środki na wspomniany wcześniej park: inwestor przekaże 4,3 mln zł do budżetu Zarządu Zieleni Miejskiej (ZZM) w terminie 120 dni od wejścia planu w życie.
- Infrastruktura drogowa: budowa układu komunikacyjnego i miejsc postojowych, co fizycznie umożliwi usunięcie ciężarówek z terenu przyszłego parku.
- Kładka pieszo-rowerowa i wykup gruntów: budowa strategicznego połączenia nad torami kolejowymi. Co istotne, deweloper zobowiązał się nie tylko do sfinansowania prac (biorąc na siebie ryzyko wzrostu kosztów), ale także do pokrycia kosztów wykupu części gruntów działkowych niezbędnych pod inwestycję.

Kładka jest kluczowym beneficjentem 2,5-letnich negocjacji. Projektowanie obiektu wraz z ZDMK

trwało ponad 6 miesięcy, by wypracować wariant minimalizujący ingerencję w Rodzinne Ogrody Działkowe (ROD) i zachowujący parametry dróg pożarowych.

Najgorętszym punktem debaty była kwota 2,5 mln zł, którą deweloper ma przekazać na rzecz miejskiego zasobu mieszkaniowego. Radni poddali w wątpliwość strategię urzędu, wskazując na dwa kluczowe aspekty:

- **Dylemat lokalizacji:** część radnych postulowała pozyskanie lokali bezpośrednio w nowej inwestycji, by uniknąć segregacji społecznej. Urzędnicy ripostowali jednak, że przy obecnych cenach w Bronowicach, miasto otrzymałoby znikomą liczbę metrów kwadratowych.
- **Mechanizm dźwigni:** strategia miasta zakłada wykorzystanie 2,5 mln zł jako wkładu własnego do rządowego Funduszu Dopłat. Pozwoli to na uzyskanie 50-procentowej dotacji, co realnie podwoi budżet do 5 mln zł i umożliwi zakup znacznie większej liczby mieszkań w lokalizacjach o bardziej optymalnym stosunku ceny do jakości.

Radni będą procedować ten dokument podczas dwóch czytań na najbliższych sesjach. Pozytywne opinie komisji otrzymały także m.in. projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” (druk nr 1446) oraz obszaru „Bronowice Małe - Tetmajera” (druk nr 1447).