



Plan ogólny, ZPI, plany miejscowe

2024-01-18

Zintegrowane plany inwestycyjne, plan ogólny miasta, plany miejscowe - radni z Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska spotkali się na pierwszym w tym roku posiedzeniu.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyniosła nowe narzędzie planistyczne, jakim jest w zintegrowany plan inwestycyjny. Założenie jest takie, by deweloperzy mogli realizować inwestycje w miejscach, które ich interesują w zamian za przekazanie miastu inwestycji uzupełniających, które będą służyć obsłudze inwestycji głównej, a przede wszystkim miastu i mieszkańcom. Inwestycją uzupełniającą może być np. budowa: biblioteki, żłobka, przedszkola, szkoły, placówki wsparcia dziennego czy opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową i inne, wymienione w art. 2 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycje mogłyby powstawać w miejscach, gdzie nie ma planów miejscowych, ale również tam, gdzie obowiązują i konieczne byłoby dokonanie zmiany punktowej w planie przestrzennym. Istotne jednak jest, by zintegrowany plan inwestycyjny był zgodny ze studium, a po 1 stycznia 2026 r. z planem ogólnym dla miasta.

Zastępca Prezydenta Jerzy Muzyk przedstawił radnym informację na temat założeń do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia priorytetowych inwestycji uzupełniających w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej w procesie procedowania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

- Po raz pierwszy możemy odpowiadać na zapotrzebowanie inwestorów negocjując z nimi warunki, jakie powinni spełnić w formie inwestycji uzupełniających na rzecz gminy. Dotychczasowa procedura planistyczna nie zezwalała na to. Plan powstawał albo z inicjatywy rady albo z inicjatywy prezydenta na podstawie projektu, jaki przedstawiał prezydent. Natomiast inwestor mógł tak naprawdę formalnie w tym procesie uczestniczyć poprzez proces składania wniosków, uwag, oraz ewentualnie wyrażenia swojego stanowiska na komisji, czy też podczas obrad rady miasta w przedmiocie uchwały o danym planie miejscowym - tłumaczył Jerzy Muzyk.

Projekt uchwały zawiera priorytety miasta w zakresie inwestycji uzupełniających. Są nimi lokale mieszkalne o powierzchni od 45 do 70 m², które miałyby zwiększyć zasób lokali komunalnych gminy. Jak tłumaczył zastępca prezydenta Jerzy Muzyk gmina może zobowiązać inwestora, a inwestor może wyrazić na to zgodę, do przeniesienia na jej rzecz praw własności do co najmniej 10 proc. ogólnej liczby lokali mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji głównej w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmującej budowę co najmniej 20 lokali mieszkalnych. Na kolejnym miejscu listy priorytetów są inne lokale na potrzeby realizacji zadań własnych gminy, takie jak żłobki, przedszkola, filie biblioteczne, punkty opieki zdrowotnej. Kolejny punkt to ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej lub rekreacyjnej o powierzchni co najmniej 30 m² w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Radny Michał Starobrat zwracał uwagę, że mieszkania komunalne przekazywane do zasobu gminy mogą nie być dobrym argumentem dla mieszkańców, którzy będą oprotestowywać nową inwestycję. Sugerował, by nie ograniczać się sztywno priorytetami w uchwale, bo te są inne dla każdego obszaru miasta i lokalnych społeczności. Natomiast radny Grzegorz Stawowy



tłumaczył, że może być niemożliwe spełnienie warunku 30m² terenu zielonego na mieszkańca dla dużej inwestycji mieszkaniowej, która miałaby być lokalizowana w centrum miasta.

Zintegrowany plan inwestycyjny uchwalany będzie przez radę miasta na wniosek inwestora. Wymagał będzie obligatoryjnych negocjacji i konsultacji ze stroną społeczną, a następnie zawarcia umowy urbanistycznej, która określi warunki realizacji inwestycji głównej oraz oczekiwania gminy wobec inwestora w postaci inwestycji uzupełniających. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej w procesie procedowania zintegrowanego planu inwestycyjnego ustawa przewiduje udział przedstawiciela rady miasta, ale według Jerzego Muzyka możliwy jest udział przedstawicieli wszystkich klubów radnych. Projekt uchwały w sprawie zintegrowanych inwestycji miejskich radni mają otrzymać jeszcze w tym tygodniu.

Radni wydali pozytywne opinie dla projektów uchwał w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rydlówka” wg druku nr 3857, uzgodnienia realizacji inwestycji celu publicznego pn. „Budowa ul. 8 Pułku Ułanów w Krakowie” – odcinek 2 w pobliżu pomników przyrody przy ul. Obozowej i Torfowej (wg druku nr 3898), odstąpienia od sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa” (wg druku nr 3902) oraz przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Krakowa (druk nr 3903).

Komisja przyjęła wniosek o wydłużenie terminu składania poprawek do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Świat”, wg druku nr 3809.

Posiedzenie Komisji będzie kontynuowane w środę, 17 stycznia, podczas sesji Rady Miasta Krakowa.