



ZPI na komisji planowania

2024-07-02

Radni z Komisji Planowania Przestrzennego rozmawiali o projekcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia”, wg druku nr 106. Wniosek o uchwalenie ZPI złożył Henniger Investement S.A. z siedzibą w Krakowie.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym o powierzchni 12,04 ha, położony jest na terenie Dzielnicy VI Bronowice, w rejonie ul. Armii Krajowej, Radzikowskiego, Wizjonerów, Odkrywców i Katowickiej. Aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje w obszarach objętych projektem ZPI tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej. Inwestor wnioskuje o zmianę przeznaczenia tych terenów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowym argumentem dla takiej zmiany jest bliska odległość do przystanku kolejowego szybkiej kolei aglomeracyjnej „Bronowice”. Inwestor proponuje w ramach inwestycji uzupełniającej budowę parku. Dodatkowo nie planuje maksymalnie wykorzystywać zapisów ze studium. W porównaniu z obowiązującym planem wnioskodawca proponuje zwiększenie powierzchni terenów zielonych o 6000 m², zmniejszenie powierzchni użytkowej o 3700 m², zwiększenie wysokości zabudowy o 4,5 m oraz zwiększenie liczby miejsc parkingowych.

Przewodniczący Komisji Grzegorz Stawowy dopytywał czy deweloper rozważa budowę kładki pieszo-rowerowej nad ul. Armii Krajowej, która to inwestycja pozwoli mieszkańcom na dotarcie do przystanku kolejowego. Deweloper bierze pod uwagę budowę kładki jako inwestycję uzupełniającą. Jednocześnie w odpowiedzi na kolejne pytanie radnego Stawowego, deweloper poinformował, że nie planuje połączenia ruchu drogowego z ul. Katowicką. Radna Hańderek mówiła o konieczności zachowania na tych terenach równowagi biologicznej, wodnej oraz charakteru dzielnicy. Natomiast radni Łukasz Maślona i Aleksandra Owca zwracali uwagę na brak procedur, które pozwoliłyby im świadomie podjąć decyzję w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Procedury, jak tłumaczył zastępca prezydenta Stanisław Mazur wynikają z ustawy, natomiast urząd dodatkowo opracowuje szczegóły, rozpisuje krok po kroku jak ma wyglądać wewnętrzna procedura. A ta ma być gotowa pod koniec tego tygodnia. Dodatkowo Prezydent Miasta Krakowa zamierza poprosić dzielnicę o przygotowanie listy najpotrzebniejszych inwestycji na ich terenie, co może pomóc w przy negocjacjach.

Przedstawiciel mieszkańców i członek rady dzielnicy Grzegorz Jasiński tłumaczył radnym że decyzja nie rozstrzyga się między zachowaniem terenu zielonego a zabudową. Mowa jest o zabudowie zgodnie z zapisami studium, która nie odpowiada mieszkańcom, lub tej proponowanej przez dewelopera, przygotowanej w porozumieniu z mieszkańcami. – Nie jesteśmy zachwyceni wszystkimi niuansami, ale proszę państwa o przyjęcie uchwały i przystąpienie do sporządzenia planu i do negocjacji.

Radna Aleksandra Owca zawnioskowała o odstąpienie od opiniowania projektu podczas tego posiedzenia Komisji, a także o wycofanie projektu uchwały z porządku obrad sesji zaplanowanej na 3 lipca. Natomiast Przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego Grzegorz Stawowy



zawiesił omawiany punkt do środy, 3 lipca, kiedy to Prezydent Mazur przedstawi radnym procedury przygotowane przez urząd.

Kilka słów o ZPI

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.

Zgodnie z zapisami ustawy, rada miasta podejmuje lub nie uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku podjęcia uchwały prezydent wyznacza zespół ds. negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, wyznacza także jego przewodniczącego. Rada deleguje jednego przedstawiciela do zespołu. Z każdego spotkania zespołu negocjacyjnego powstaje protokół, który jest jawny. Rada ma możliwość składania sugestii do planu przed podjęciem ostatecznej decyzji. Czas na negocjacje jest nieograniczony, gdy strony nie dojdą do porozumienia można odstąpić od procedury. Wynegocjowana umowa urbanistyczna, której załącznik stanowi ZPI, podlegać będzie konsultacjom społecznym. Procedurę kończy podjęcie lub nie uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla danego obszaru.