PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.83.2025

Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zagospodarowania nieruchomości przy ul. Wąskiej 4 na cele mieszkaniowe, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 stycznia 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Wniesienie aportu w postaci prawa własności nieruchomości do spółki skutkuje przeniesieniem prawa własności tej nieruchomości z dotychczasowego właściciela (Gminy Miejskiej Kraków) na spółkę, w zamian za jej akcje lub udziały. Wnoszenie wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków następuje z przeznaczeniem na konkretny cel, związany z realizacją zadań własnych Gminy, powierzonych do wykonywania tej spółce.

W związku z powyższym od ustalonego w trakcie realizowania procedury aportu przeznaczenia nieruchomości zależeć będą dalsze działania spółki związane z zagospodarowaniem tej nieruchomości, które powinno być zbieżne z wnioskowanym celem aportu.

Nieruchomość przy ul. Wąskiej 4 w całości objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz", przyjętego uchwałą nr LXXXVIII/2145/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małopol. z dnia 23 listopada 2017 r. poz. 7618). Plan ten obowiązuje od 8 grudnia 2017 r. Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej dostępna jest w BIP Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=92971.

Budynek wskazany na ww. nieruchomości mieści się w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem MW/U.19 – tj. Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi (por. § 38 uchwały).

Odnosząc się do kwestii związanych ze zintegrowanymi planami inwestycyjnymi (ZPI), wyjaśniam, że regulację dotyczącą wskazanego aktu planowania przestrzennego zawiera art. 37ea i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Zgodnie z art. 37ea ust. 3 tej ustawy, ZPI stanowi szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest sporządzany na wniosek inwestora. Przepisy ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym nie limitują katalogu podmiotów, mogących pełnić funkcję inwestora, zatem formalnie nie ma przeszkód prawnych, by takim inwestorem była spółka prawa handlowego.

Wątpliwości budzić może jedynie okoliczność, że na projekt realizowany w formule ZPI składa się inwestycja główna oraz inwestycja uzupełniająca, przez którą należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej (por. art. 2 pkt 5a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Przy czym ustawodawca rozstrzygnął również, że przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej (por. art. 37ed ust.1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Oznacza to, że ewentualna przyszła umowa urbanistyczna pomiędzy gminą a spółką gminną podpisywana byłaby z jednej strony przez Prezydenta Miasta Krakowa, a z drugiej przez umocowane organy spółki – wskazane również przez Prezydenta Miasta Krakowa.

W związku z tym, może pojawić się również wątpliwość, czy jednoosobowa spółka gminna, powinna realizować inwestycję uzupełniającą (która w takim układzie podmiotowym powinna zostać zrealizowana z budżetu gminy przez samą gminę). Taki sposób inwestowania może zostać potraktowany jako próba przeniesienia wydatków na inwestycję uzupełniającą poza budżet gminy (do budżetu spółki) z wszystkimi konsekwencjami finansowymi takiego działania.

Wydaje się, że prawidłowy sposób działania zakłada, że w przypadku realizacji inwestycji gminnych, zmiana ustaleń planistycznych na rzecz gminy powinna następować w normalnym trybie procedury planistycznej, a nie w ramach procedury ZPI.

Ponieważ zintegrowany plan inwestycyjny stanowi szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest w jego przypadku zachowanie zgodności z wszelkimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, jak i obowiązującego na terenie Gminy Miejskiej Kraków, natomiast o owej zgodności nie sposób orzec abstrakcyjnie. Konieczne jest jej zbadanie na przykładzie konkretnych, przedłożonych rozwiązań projektowych.

W związku z powyższym planowane jest zlecenie sporządzenia opinii prawnych w zakresie możliwości występowania jednoosobowych spółek Miasta Krakowa lub spółek z udziałem Miasta Krakowa w roli inwestora wnioskującego o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego i prowadzącego negocjacje z Prezydentem Miasta Krakowa w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI.

Ad 2.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków – układzie urbanistycznym Kazimierza ze Stradomiem - nr rej. A-12 z dnia 23 lutego 1934 r, w obszarze wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz obszarze Parku Kulturowego Kazimierz ze Stradomiem. Ewentualna możliwość zmiany bryły i gabarytów budynku będzie podlegać ocenie zgodności przedstawionego konkretnego projektu z uwarunkowaniami prawno-formalnymi dotyczącymi ochrony układu urbanistycznego.

Ad 3.

Niezależnie od powyższego należy wyjaśnić, że w ramach procedury ZPI, sporządzany jest akt planowania przestrzennego (plan miejscowy), który musi zawierać wszystkie elementy obligatoryjne, charakterystyczne dla wskazanego dokumentu planistycznego, a ponadto być zgodny z polityką planistyczną gminy. Składa się na to m.in. obowiązek zachowania zgodności proponowanych ustaleń planistycznych ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (do końca 2025 r.), a następnie z *Planem Ogólnym Miasta Krakowa* (od 2026 r.).

Jak już zaznaczono wcześniej Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest formą planu miejscowego. Obowiązkowym elementem planu miejscowego jest określenie minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania (art. 15 ust. 2 pkt 6). Liczba miejsc do parkowania w planach miejscowych w Krakowie określana jest zgodnie z *Programem Obsługi Parkingowej dla Miasta* Krakowa (uchwała nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r.). Tym samym nie jest możliwe dopuszczenie zabudowy z pominięciem wymogu realizacji miejsc parkingowych.

Dodatkowo informuję, że w Urzędzie Miasta Krakowa była rozpatrywana sprawa zbycia tej nieruchomości w drodze przetargu, lecz postępowanie to obecnie nie jest kontynuowane.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2025 ujęte zostało zadanie pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wąskiej". Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie realizujący to zadanie zleci przygotowanie ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego nieruchomości przy ul. Wąskiej 4, w oparciu o którą będę podejmowane dalsze działania, w tym ustalenie docelowego wykorzystania tej nieruchomości przez Zespół Zadaniowy ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Maria Brygida Klaman

Elektronicznie podpisany przez Maria Brygida Klaman
Data: 2025.02.07 15:05:32 +01'00'

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Wydział Planowania Przestrzennego
5. Biuro Architekta Miasta
6. Biuro Nadzoru Właścicielskiego
7. Wydział Skarbu Miasta
8. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
9. Wydział Architektury i Urbanistyki
10. Biuletyn Informacji Publicznej
11. aa