

Kraków, 18 września 2024 r.

Interpelacja

Prezydent Miasta Krakowa

Aleksander Miszański

Dotyczy: przekształcania funkcji usługowych w obiekty zamieszkania

Szanowny Panie Prezydencie,

chciałbym zwrócić Pańską uwagę na pewne praktyki firm deweloperskich. Otóż coraz częściej inwestorzy obchodzą zapisy Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, które w danym terenie wskazują możliwość realizacji funkcji wyłącznie usługowej, tworząc obiekty zamieszkania tymczasowego lub zbiorowego. Mamy do czynienia z taką inwestycją chociażby przy ul. Cystersów, gdzie deweloper Imperial realizuje sprzedaż lokali użytkowych pod przeznaczenie mieszkalne (link <https://imperialcystersow.pl/lokale/>). Nadmienię, że często pomija się przy tym wymóg liczby miejsc postojowych wymaganych na każdy lokal a przyjętych w tzw. polityce parkingowej miasta. W mediach pojawił się dziś wątek inwestycji w pobliżu użytku ekologicznego Staw Dąbski, pod dawnej Galerii Plaza, w której Strabag planuje ok. 23 000 m² powierzchni hotelowo – usługowej¹. Proszę zatem o informacje:

1. Jakie działania podjął Prezydent Miasta Krakowa celem ograniczenia procederu wykorzystywania funkcji usługowych w istniejących MPZP na obiekty zamieszkania?
2. Jakie działania zamierza Prezydent Miasta Krakowa podjąć w tym temacie? Czy wprowadzenie w istniejących MPZP zmian w zakresie wykreślenia w obszarze usługowym możliwości lokalizacji inwestycji zamieszkania zbiorowego i tymczasowego mogłoby zabezpieczyć mieszkańców przed negatywnym skutkami obchodzenia przez inwestorów zapisów MPZP?

¹ <https://krakow.naszemiasto.pl/po-dawnej-galerii-plaza-powstanie-kompleks-plaza-nova-tuz/ar/c1-9797645>

3. Czy w planach miejscowych adekwatnych do inwestycji przy ul. Cystersów, jak i po dawnej Galerii Plaża plany miejscowe dopuszczają w tych terenach możliwość lokalizacji obiektów zamieszkania tymczasowego lub zbiorowego?
4. Czy nie powinno być tak, iż w planach miejscowych powinniśmy jednak wprost wskazywać tego typu przeznaczeń na wzór funkcji hotelowych, ale z zastrzeżeniem realizacji polityki parkingowej?

Piszę o tym gdyż tego typu inwestycje spotykają się z krytycznym stanowiskiem mieszkańców, których warunki życia znacznie się pogarszają poprzez m.in. brak wymogów dla tychże obiektów typowych dla inwestycji mieszkaniowych, a spełniających de facto te same funkcje. Zazwyczaj funkcje usługowe charakteryzują się oprócz braku adekwatnej liczby miejsc parkingowych, wyższymi parametrami zabudowy, niższymi parametrami powierzchni biologicznie czynnej, brakiem przestrzeni wspólnych i innymi wymogami dotyczącymi obsługi komunikacyjnej (brak adekwatnych układów drogowych).

Z poważaniem,
/-/ Łukasz Maślona