



Inwestycja przy ul. Tuchowskiej - jak i dlaczego?

2016-02-02

Prawo w zakresie kształtowania polityki przestrzennej pozwala na realizację inwestycji budowlanych prowadzonych zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji braku planu miejscowego, przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja taka wydawana jest w oparciu o tzw. zasadę „dobrego sąsiedztwa”. Zgodnie z tą zasadą, w analizowanym obszarze, konieczne jest dostosowanie nowych inwestycji do istniejącej w danym miejscu zabudowy. Wydana zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa” decyzja nie zawsze gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego. Określenie cech, do których trzeba dostosować nową zabudowę, jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawach warunków zabudowy.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, jeżeli złożone wnioski są kompletne oraz spełnione zostaną wszystkie pozostałe wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę.

Zdarza się, że zabudowa, która powstaje zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, choć legalna i spełniająca oczekiwania inwestora, budzi niejednokrotnie kontrowersje po stronie mieszkańców.

Z tej przyczyny władze miasta od lat konsekwentnie korzystają z narzędzia prawnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zasady jego sporządzania reguluje ustawa z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy daje możliwość kształtowania przestrzeni miejskich w zgodności z dokumentem strategicznym jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, formułowanymi w ramach konsultacji społecznych.

Mając wiedzę co do walorów, jakie posiada dostosowany do potrzeb miasta i mieszkańców plan miejscowy, władze miasta podejmują działania, aby zapewnić ochronę ustaleniami planów miejscowych dla terenów, których dalsza zabudowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jest niepożądana. Systematycznie z inicjatywy władz miasta podejmowane są prace nad kolejnymi planami miejscowymi, których celem jest ochrona i kształtowanie krajobrazu miasta, ochrona najwyższych wartości kulturowych, ochrona przed niepożądanymi inwestycjami i przekształceniami.

Przykładem takiej aktywności miasta jest opracowywany obecnie w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „REJON ULIC: TUCHOWSKIEJ - CECHOWEJ - ŁUŻYCKIEJ”.

Prace nad planem zostały rozpoczęte na skutek podjęcia przez Radę Miasta Krakowa 13 stycznia 2016 r. uchwały Nr XXXV/592/16. Zasadniczym celem sporządzanego planu miejscowego jest utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy jednorodzinnej w rejonie Piasków Wielkich. Sporządzany plan miejscowy uporządkuje obecne i przyszłe procesy



inwestycyjne poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem oddzielenia terenów zabudowy jednorodzinnej od zabudowy wielorodzinnej. Objęcie tego terenu planem miejscowym pozwoli na ochronę jego walorów, zapobiegając niekorzystnym przekształceniom, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych.

Sporo nieporozumień i kontrowersji narosło wokół prowadzonej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej przy ul. Tuchowskiej 7. Decyzja ta została wydana w oparciu o warunki zabudowy, z uwzględnieniem wspomnianej wyżej zasady „dobrego sąsiedztwa” – w okolicy znajduje się zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna. Warto podkreślić, że prowadzona tam inwestycja nie ma żadnego wpływu na planowany do realizacji Park Rzeczny Drwinka. Doskonale ilustruje to mapa.

Obecnie w związku z utworzeniem nowego parku w tej części Krakowa prowadzone są wykupy terenu, w oparciu o istniejącą koncepcję oraz plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Rzeczny Drwinka”. Zgodnie z tym dokumentem, całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod park wynosi 22 ha.

Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Krakowa ds. Rozwoju Miasta

[Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "REJON ULIC: TUCHOWSKIEJ - CECHOWEJ - ŁUŻYCKIEJ" - mapa \[pdf\]](#)