



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

WIELKOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA RADA IZBY

Poznań, dnia 29 maja 2019 roku

OPINIA

Zespołu Ekspertów
przy Radzie Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść zagadnienia:

Zabudowa śródmiejska – nowa definicja, a sposób określania zabudowy śródmiejskiej.

Opinia Zespołu Ekspertów:

Definicja ustalona w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w wersji obowiązującej od dnia 01 stycznia 2018r. określa w § 3 pkt. 1 definicję zabudowy śródmiejskiej jako "zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

Zgodnie z powyższą definicją o zabudowie śródmiejskiej możemy mówić tylko wówczas, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie określa zgrupowania intensywnej zabudowy, które znajdują się na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, czyli na obszarze stanowiącego faktyczne lub przewidywane w mpzp centrum miast lub dzielnicy miasta. Zgrupowania intensywnej zabudowy mogą zostać również określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ale tylko w przypadku jeżeli na danym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku mpzp nieokreślających jednoznacznie zgrupowań intensywnej zabudowy nie można stosować przepisów odnoszących się do zabudowy śródmiejskiej takich jak np. ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia. W świetle nowej wersji obowiązujących przepisów oczekiwać należy od gmin wprowadzenia odpowiednich zapisów w obowiązujących mpzp, w których nie określono zgrupowań intensywnej zabudowy, a zawierających jedynie określenie obszarów na których przewidziano możliwość lokalizowania zabudowy śródmiejskiej.

arch. Marek Czuryło
Przewodniczący Zespołu Ekspertów
przy Radzie WOIA RP

arch. Piotr Kluj
Sekretarz Zespołu Ekspertów
przy Radzie WOIA RP