

Pojęcie zabudowy śródmiejskiej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 09, marzec 2018 16:15

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 8560

Z definicji "zabudowy śródmiejskiej" wynika, że chodzi o zgrupowanie intensywnej zabudowy, czyli nie może to być zabudowa rozproszona, lecz o zwiększonym stopniu skoncentrowania.

Obszar, który powinien być według § 3 pkt 1 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie traktowany jako teren śródmiejski, to taki obszar, który już faktycznie funkcjonuje jako śródmieście lub jako taki jest przewidywany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zarówno z literalnego brzmienia, jak i celowościowego unormowania tego przepisu wynika, że nie chodzi tu tylko o centralną część miasta, ale również dzielnicy. A zatem nie tylko intensywna część zabudowy miasta powinna być traktowana jako podpadająca pod ten przepis. Odnosi się to również do dzielnicy miasta.

Użyte w definicji zabudowy śródmiejskiej określenia "obszar funkcjonalnego śródmieścia" oraz "zgrupowanie intensywnej zabudowy" w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą podlegać ocenie na podstawie ustalonego stanu faktycznego.

Definicja zabudowy śródmiejskiej ma zastosowanie nie tylko do centralnej zabudowy, która jako taka jest przewidywana w miejscowym planie, ale również do zabudowy planowanej do realizacji w miejscach jeszcze niezabudowanych i nieobjętych planem miejscowym, ale znajdujących się na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, czyli takim obszarze, który mimo istniejących na nim terenów jeszcze niezabudowanych już jest faktycznie traktowany jako śródmiejski ze względu na zwartą (intensywną) zabudowę i o określonych funkcjach charakterystycznych dla centrum jednostki administracyjnej (handel, usługi, urzędy itd.).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 24 stycznia 2018 r., II SA/Gd 561/17

Źródło: CBOSA