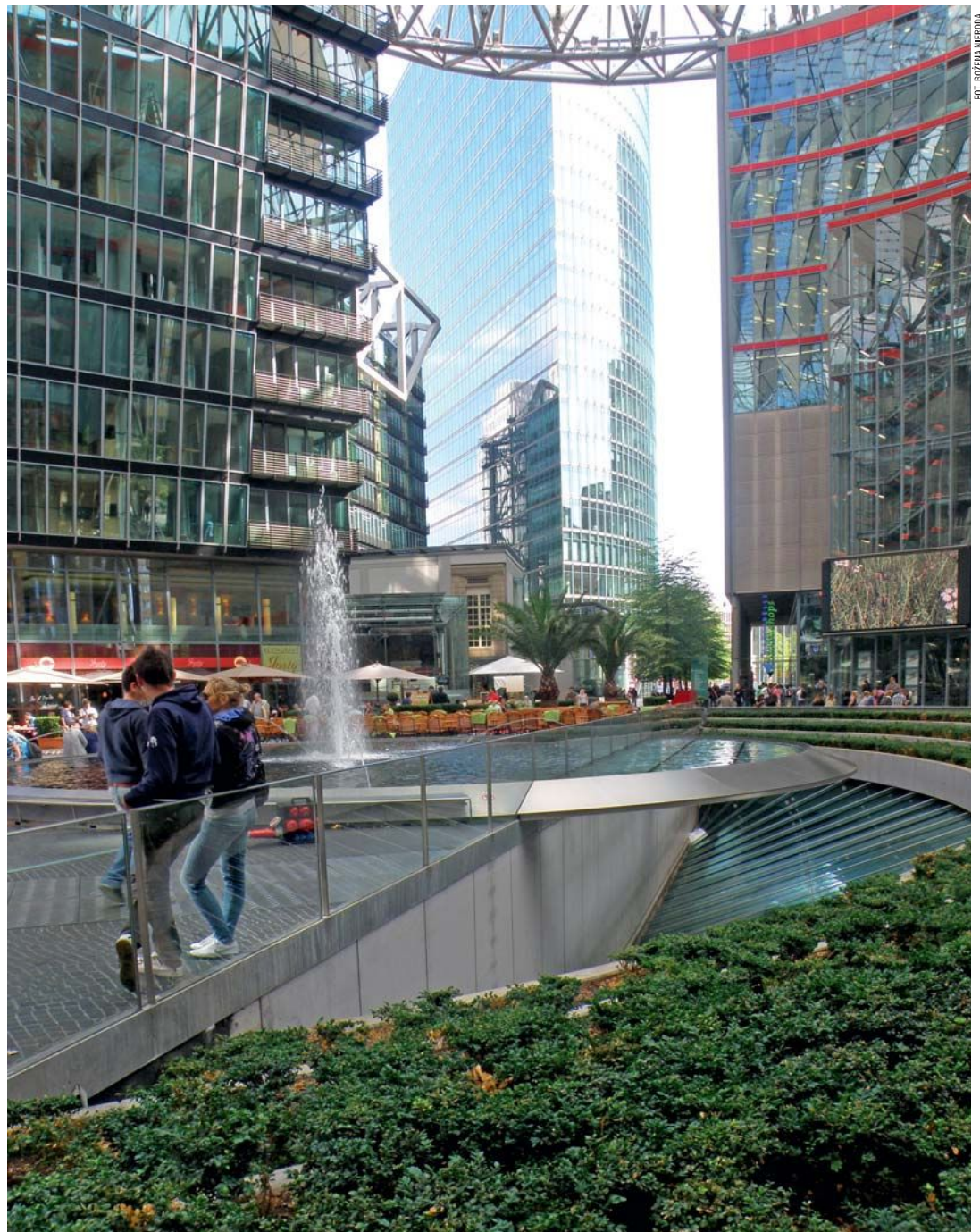


Zabudowa śródmiejska – gęsto, coraz gęściej?

arch. Bożena Nieroda, arch. Wojciech Gwizdak

Na pytanie czy chcieliby Państwo mieszkać w zabudowie śródmiejskiej – wielu mieszkańców naszego kraju odpowie twierdząco, wyobrażając sobie magię wielkiego miasta. Czy jednak jako społeczeństwo potrafimy skorzystać z takich atrakcji, unikając przy tym konfliktów sąsiedzkich?



FOT. BOŻENA NIERODA

1
Centrum współczesnego
miasta przyciągające
wielością funkcji, w tym
bogata ofertą miejsc pracy
(Berlin, 2011 r.)

Aby odpowiedzieć na wyżej postawione pytanie, należy przyrzeć się niektórym przepisom prawa, jakie ustanowiliśmy w naszym kraju.

Pojęcie „zabudowa śródmiejska” określone zostało w § 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowiącym, iż ilekroć w tymże rozporządzeniu jest mowa o „zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta”.

Konsekwencje pojawienia się w terenie zabudowy śródmiejskiej przedstawiono w § 13 ww. Rozporządzenia stanowiącym, iż „Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń”, przy czym ust. 4 tego paragrafu wskazuje, że odległości budynków od innych obiektów wyznaczane według reguł podanych w ust. 1 – „mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej”.

Pojęciu „zabudowa śródmiejska” towarzyszy pojęcie „zabudowa śródmiejska uzupełniająca”. Niestety to drugie sformułowanie nie doczekało się ustalonej przepisem prawa definicji, mimo iż przywołane zostało w § 60 ust. 2 ww. Rozporządzenia, w którym to paragrafie mowa jest m.in. o zapewnieniu odpowiedniego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych, a ust. 2 tego paragrafu stanowi, iż „w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia”.

Oczywistym efektem może być znaczące zmniejszenie natężenia naturalnego oświetlenia w pomieszczeniach budynku zlokalizowanego w zabudowie śródmiejskiej oraz ograniczenie czasu nasłonecznienia pokoi w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej. Czy taka zabudowa, redukująca komfort użytkowników, może być postrzegana za atrakcyjną?

Dla kogo profity, dla kogo straty?

Znaną regułą jest postępujący wzrost wartości działek położonych w centralnych częściach miast i miasteczek. W takich rejonach

opłacalność inwestycji zależna jest w dużej mierze od intensywności zabudowy. Możliwość wznoszenia coraz wyższych i bardziej zbliżonych do siebie budynków zwiększa zyski inwestujących ❶.

Niestety równocześnie, w wyniku zagęszczania obiektów, zmniejsza się poziom natężenia naturalnego oświetlenia pomieszczeń oraz ograniczony zostaje czas ich nasłonecznienia. Tym samym zwiększa się poziom uciążliwości odczuwanych przez użytkowników. Pojawiają się konflikty. Sprzeczność interesów uwidacznia się zwłaszcza przy próbach wprowadzania nowych obiektów w już istniejącą tkankę zabudowy, ponieważ działanie takie powoduje „zabieranie” występującego wcześniej pełniejszego doświetlenia i nasłonecznienia.

Problem narasta wraz z rosnącą wysokością budynków. Niska zabudowa, nawet gęsto lokalizowana, nie zagraża sąsiadom w istotny sposób. Obiekty wysokie natomiast, o dużej zdolności zasłaniania, mogą znacząco pogorszyć walory użytkowe działek sąsiednich ❷ ❸.

Zabudowa śródmiejska – pole walki

Ponieważ jednym z podstawowych zadań systemu prawa inwestycyjnego jest tworzenie instrumentów wspomagających łagodzenie konfliktów sąsiedzkich – **warto zbadać w jaki sposób system polskiego prawa wspomaga rozwiązywanie spornych kwestii, wynikających z intensyfikowania zabudowy śródmiejskiej.**

Analiza przepisów odnoszących się do „zabudowy śródmiejskiej” oraz do „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej” nie napawa niestety optymizmem. Podstawowym problemem jest trudność identyfikacji tego typu zabudowy w terenie, ponieważ kryteria oceny przestrzeni pozwalające uznawać daną zabudowę za „zabudowę śródmiejską” lub „śródmiejską zabudowę uzupełniająca” nie są bezdyskusyjne. Bezsporne pozostają jedynie te obszary, dla których uchwalone zostały plany miejscowe ustalające lokalizację zabudowy śródmiejskiej. Pozostałe tereny, z racji niejasnych zasad kwalifikacji, stają się polem walki rozgrywanej pomiędzy inwestorami a właścicielami terenów sąsiednich.

Źródło problemów

Źródłem problemów z kwalifikowaniem zabudowy jest przede wszystkim cytowana wyżej

definicja zabudowy śródmiejskiej, wskazana w § 3 pkt. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W definicji pojawiają się tak nieprecyzyjne sformułowania jak „zgrupowanie intensywnej zabudowy” oraz „obszar funkcjonalny śródmieścia”. Niemożliwym staje się stwierdzenie, że z całą pewnością wszyscy jednomyślnie ocenią daną grupę budynków jako zgrupowanie intensywnej zabudowy czy też stwierdzą, że dany obszar miasta to obszar funkcjonalnego śródmieścia. Brak zgodności ocen prowokuje trudne do zakończenia spory.

Podobny niepokój interpretacyjny wywołuje druga część definicji wskazująca, że aby dane zgrupowanie intensywnej zabudowy mogło uzyskać status zabudowy śródmiejskiej, winno być położone na takim obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który „stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta”. Wykładnia tej części definicji natrafia na przeszkodę w postaci niemożności stwierdzenia czy sformułowanie „stanowi faktyczne” odnosi się tylko do sytuacji opisanej w planie miejscowym, czy też dotyczy miejsc, gdzie taki plan nie obowiązuje.

Trud interpretacji

Niejednoznaczność pojęcia „zabudowa śródmiejska” oraz całkowity brak definicji „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej” powoduje konieczność posługiwania się niepewnymi, bo zmiennymi w czasie, interpretacjami.

Trudność w ustaleniu czy w terenie znajduje się „zabudowa śródmiejska” czy też „śródmiejska zabudowa uzupełniająca” znajduje odzwierciedlenie w wyrokach sądów administracyjnych.

- W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 08.02.2011 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1285/10) możemy przeczytać, iż organ, który wydał zaskarżoną decyzję „nie wyjaśnił w oparciu, o jakie dowody przyjął, że nieruchomości skarżących i inwestorów znajdują się w zabudowie śródmiejskiej” – co stało się jedną z przyczyn uchylecia tej decyzji przez Sąd.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 04.02.2010 r. (sygn. akt IV SA/Po 387/09) uchylający decyzje I oraz II instancji zawiera stwierdzenie, iż >>

2

Niskie i podobnej wysokości budynki mieszkalne pomimo zagęszczenia w niktym stopniu „zagrażają” sąsiadom (Centrum Lanckorony, układ urbanistyczny pochodzi z okresu, w którym miejscowość posiadała prawa miejskie)



3

Wysokie obiekty powodować mogą znaczące zmniejszenie natężenia naturalnego oświetlenia oraz ograniczenie czasu nastończeniela pokoi w budynkach, które sytuowane by były w bliskim sąsiedztwie. Komfort „świetlny” użytkowników zależy jest od stopnia rozsunięcia budynków [Kotobrzeg, zabudowa centrum miasta]



» „Organy obu instancji w niniejszej sprawie nie odniosły się w sposób należyty do kwestii związanych z »przesłaniem i zacienieniem« określonych §§ 13, 57 i 60 rozporządzenia, a do których uwzględnienia zobowiązywała decyzja z 19 lipca 2007 r. o warunkach zabudowy. Nie ustalono, czy projektowana inwestycja winna być kwalifikowana jako śródmiejska zabudowa uzupełniająca”.

Kłopotliwe, wobec braku jakiegokolwiek definicji prawnej, jest także określanie cech śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej.

■ Według stanowiska Sądu zawartego w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 04.04.2007 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1423/06) „Przepis § 60 ww. rozporządzenia mówi o śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej. Prawo budowlane nie definiuje tego pojęcia w sposób szczególny. Nie może jednak budzić wątpliwości to, że przedmiotowa inwestycja temu pojęciu odpowiada, gdy zważyć na jej lokalizację w centrum miasta, pośród okalających ją budynków. Dodatkowo, jak zasadnie wskazał Wojewoda wymóg zachowania ciągłości

pierzei ul. M., świadczy o charakterze przedmiotowej lokalizacji jako zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej.”

■ Natomiast w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11.05.2011 r. (sygn. akt. IV SA/Po 1078/10) znaleźć można wywód, iż „Dla spełnienia cech śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej nie ma znaczenia, czy w wyniku uzupełnienia dotychczasowej zabudowy, wybudowany zostanie nowy budynek, tworząc jedną pierzeję z budynkami dotychczas istniejącymi (...), czy też nowo

» wybudowane budynki zagęszczą dotychczas istniejącą luźną zabudowę w głębi działek”.

Niektóre z wyroków sądów zawierają wskazówki interpretacyjne, ułatwiające dokonywanie oceny cech lokalnej zabudowy.

- W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 08.02.2011 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1285/10) znajduje się następujące wyjaśnienie: „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych w §3 pkt. 1 podaje legalną definicję zabudowy śródmiejskiej. I tak ustawodawca w przepisie tym wskazał, że przez zabudowę śródmiejską należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub centrum dzielnicy miasta. Analiza tego przepisu prowadzi zatem do wniosku, że z zabudową śródmiejską możemy mieć do czynienia w 2 przypadkach: albo wówczas gdy inwestycja jest realizowana w intensywnej zabudowie na obszarze faktycznego centrum miasta (dzielnicy) albo wówczas gdy to »centrum« jest przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.
- W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 04.02.2010 r. (sygn. akt. IV SA/Po 387/9) znaleźć można obszernie omówienie kwestii śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej. Czytamy tam, iż „W ust. 2 § 60 przedstawiono uwarunkowania obiektywne, nie pozwalające na uzyskanie następczości wszystkich pokoi w mieszkaniach, szczególnie w budynkach wielorodzinnych. Z tego powodu przepis ust. 2 wymaga zapewnienia bezwzględnie następczości tylko jednego pokoju w mieszkaniu, a w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie czasu insolacji do 1,5 godziny, a nadto całkowicie zwalnia z obowiązku następczości pokoju w mieszkaniach jednopokojowych w takiej zabudowie.

Wobec treści definicji prawnej »zabudowy śródmiejskiej« (§ 3 pkt 1 rozporządzenia) redakcja ust. 2 zawęża możliwość ograniczenia czasu następczości mieszkań wielopokojowych tylko w budynkach uzupełniających zabudowę śródmiejską na obszarze

istniejącego lub przewidzianego w planie miejscowym centrum miasta, co winno zapobiec pogarszaniu warunków użytkowych mieszkań w przypadku tzw. »dogęszczania« istniejącej zabudowy osiedlowej, która została zrealizowana pierwotnie zgodnie z ówczesnie obowiązującymi wymaganiami w zakresie następczości mieszkań (...).”

Opinia biegłego

Wobec ewidentnych trudności zachodzących przy ustalaniu czy dany teren to teren „zabudowy śródmiejskiej” może warto korzystać z pomocy biegłego? Niestety ta droga okazuje się ślepą uliczką. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11.05.2011 r. (sygn. akt IV SA/Po 1078/10) możemy przeczytać, iż „Biegły wypowiada opinię dotyczącą stanu faktycznego. Nie można powołać biegłego, który miałby złożyć opinię co do prawa obowiązującego i jego stosowania. Stosowanie prawa należy do organu orzekającego w sprawie (...). Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność, czy projektowana zabudowa ma charakter zabudowy śródmiejskiej sprowadzałoby się w istocie rzeczy do dokonania przez biegłego wykładni obowiązujących przepisów, a przede wszystkim § 3 pkt 1 oraz § 60 ust. 2 rozporządzenia z 2002 r.” oraz dalej – „Organy administracji rozważając kwestię natury prawnej nie mogą uchylać się od ich autorytatywnego przesądzenia powołując biegłego.”

Działania Izby

Ponieważ opinie biegłych odnośnie „zabudowy śródmiejskiej” okazują się nieprzydatne a wykładnia przepisów na drodze sądowej uzyskiwana jest najczęściej dopiero w procesie odwoławczym, to **wydawać by się mogło, że najbardziej racjonalną metodą byłoby pozyskiwanie interpretacji bezpośrednio z urzędów rozstrzygających tego typu sprawy i to na początku procesu przygotowywania inwestycji. Możliwość zapoznawania się ze stosowanymi „urzędowymi” interpretacjami jeszcze przed rozpoczęciem działań projektowych, przydatna byłaby zwłaszcza architektom.**

Mając na względzie taką zawodową potrzebę, Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów zwróciła się w 2009 r. do Urzędów Starostw i Urzędów Miast funkcjonujących na terenie województwa małopolskiego z prośbą o udostępnienie informacji o stosowanej

w praktyce przez te urzędy interpretacji pojęć: „zabudowa śródmiejska” lub „śródmiejska zabudowa uzupełniająca”.

Otrzymane przez MP OIARP informacje miały zostać przekazane członkom Izby. Niestety na wysłane 22 pisma uzyskano jedynie 8 odpowiedzi. **Prawie wszystkie urzędy odpowiedziały bardzo lakonicznie, nie ujawniając interpretacji przepisów prawa stosowanych przez pracowników.** Taki sposób pozyskiwania informacji okazał się nieskuteczny.

O zagrożonym inwestorze, architekcie, urzędniku i sąsiedzie

Niemożność bezdyskusyjnego ustalenia w sytuacji braku planu miejscowego czy dana zabudowa nosi cechy „zabudowy śródmiejskiej” czy też „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej”, znacząco utrudnia pokojową koegzystencję kilku grup naszego społeczeństwa. **Zagrożeni z powodu niejednoznaczności przepisów stają się nie tylko sąsiedzi inwestycji i sami inwestorzy, ale i projektujący architekci oraz urzędnicy wydający decyzje administracyjne.**

Problemy inwestorów koncentrują się wokół trudnej do oszacowania zyskowności planowanej inwestycji. System który najpierw żąda od inwestora okazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (etap wniosku), a później (w sytuacji braku planu miejscowego) rozstrzyga w decyzji o pozwoleniu na budowę czy zaprojektowana inwestycja może być uznana za zabudowę śródmiejską pozwalającą na większą intensywność, a więc i większą opłacalność inwestycji – niesie duże **ryzyko finansowe dla inwestora.**

Problemy sąsiadów wynikają z braku gwarancji trwałości (w sytuacji braku planu miejscowego) komfortu świetlnego. Jeżeli budynki, w których mieszkają, wznoszone były z zachowaniem typowych odległości, zapewniających standardowe oświetlenie i następczość a doprojektowywane później w sąsiedztwie kolejne budynki zyskują status „zabudowy śródmiejskiej” który zezwala na znaczne przysunięcie ich do granic działki – to taki system prawa niesie duże **ryzyko generowania konfliktów sąsiedzkich.**

Problemy urzędników są efektem niemożności (w sytuacji braku planu miejscowego) wskazania przejrzystych i bezdyskusyjnych kryteriów, którymi się kierują przyznając inwestorowi przywilej posiadania „zabudowy »

» śródmiejskiej” czy też „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej”. Taki system prawa uniemożliwia urzędnikom ochronę przed posądzeniami o stronnictwo. System zwiększa **ryzyko pojawiania się oskarżeń o korupcję urzędniczą**.

Problemy architektów wynikają z trudności dokonania oceny projektowanej zabudowy i nadania jej statusu „zabudowy śródmiejskiej” lub „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej”. Każdy „błąd” architekta polegający na dokonaniu odmiennej oceny niż późniejsza urzędnicza, czyni projekt budowlany nieużytecznym stosem kartek. System zwiększa **ryzyko utraty zarobków przez projektanta**.

Co mogą a czego nie mogą przepisy prawa

Jedynym przypadkiem, w którym status „zabudowy śródmiejskiej” nie budzi wątpliwości jest sytuacja, kiedy taka zabudowa lokalizowana jest w terenie objętym planem miejscowym i równocześnie w obszarze stanowiącym „faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta”. Pokusa aby na terenach nie objętych planem miejscowym także wprowadzić możliwość jednoznacznego kwalifikowania zabudowy spowodowała podjęcie prób posługiwania się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy czy też ustaleniami specjalnej uchwały rady gminy wprowadzającej obszar „zabudowy śródmiejskiej” w obszarze nieobjętym planem miejscowym. Niestety działania takie uznane zostały za niezgodne z systemem obowiązującego prawa.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 09.05.2008 r. (sygn. akt VII SA/Wa 223/08) stwierdził, iż „Zgodzić się należy ze stanowiskiem skarżącej, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) przewidujące strefę zabudowy śródmiejskiej dla działki inwestora i działki skarżącej (...) nie jest obowiązującym aktem prawa miejscowego. Powoływanie się organu na strefę zabudowy śródmiejskiej przewidzianą w studium (...) pozostaje jednak bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy przedmiotowego pozwolenia na budowę.”

Natomiast Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 04.08.2009 r. (sygn. akt IV SA/Wa 532/09)

stwierdził nieważność uchwały Rady Miejskiej w B. w przedmiocie ustalenia obszaru zabudowy śródmiejskiej z ominięciem sporządzenia planu miejscowego uzasadniając: „Z analizy cyt. powyżej przepisów, wbrew stanowisku Rady Miejskiej w B., nie wynika, aby była ona uprawiona do podjęcia odrębnej uchwały w sprawie określenia obszaru zabudowy śródmiejskiej. Zgodzić się należy z organem nadzoru, że określenie tego rodzaju obszaru jest możliwe tylko i wyłącznie na zasadach i w trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach najpierw uchwalonego przez radę gminy studium a następnie uchwalonego przez ten organ gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Problem pojawia się także przy wprowadzaniu pojęć „zabudowa śródmiejska” i „śródmiejska zabudowa uzupełniająca” (pojęć z Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych ...) do decyzji o warunkach zabudowy. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25.09.2008 r. (sygn. akt IV SA/Wa 488/08) stwierdził: „określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. warunek zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami odrębnymi nie dotyczy przepisów określających warunki techniczne, jakie powinny spełniać budynki, lecz przepisów, przez pryzmat których jest dokonywana ocena zgodności zamierzenia inwestycyjnego, a to zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń. Do takich przepisów zalicza się regulacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody, zabytków, uzdrowisk, granic, obszarów morskich, przepisy sanitarne, itp.”

Ministerstwo Infrastruktury

Ponieważ przepisy dotyczące „zabudowy śródmiejskiej” oraz „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej” to przepisy Ministra Infrastruktury – celem ostatecznego rozwiązania problemu zwróciliśmy się pismem z dnia 10.08.2011 r. do ich autora (tj. do Ministerstwa Infrastruktury) z prośbą o pomoc i wskazanie w jaki sposób, w sytuacji braku planu miejscowego, należy kwalifikować inwestycje jako położone w zabudowie śródmiejskiej oraz położone w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej. Do prośby dołączyliśmy niżej zacytowane pytania.

■ **Jakie kryteria** należy stosować aby móc stwierdzić, że dane zgrupowanie zabudowy jest zgrupowaniem wystarczająco

intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, aby to zgrupowanie zabudowy nosiło cechy zabudowy śródmiejskiej?

■ **Jakie kryteria** należy stosować aby móc stwierdzić, że dany teren stanowi obszar funkcjonalnego śródmieścia, stanowiącego faktyczne centrum miasta lub dzielnicy miasta?

■ **Kto ma prawo** podejmować decyzję o kwalifikacji zabudowy jako leżącej w zabudowie śródmiejskiej lub śródmiejskiej uzupełniającej? Jest to prerogatywa projektanta czy urzędnika?

Niestety, chociaż minęło już 8 tygodni – Ministerstwo Infrastruktury nie przygotowało odpowiedzi. W dniu oddania Z:A do druku, nasze pytania pozostawały nadal aktualne.

Wnioski legislacyjne

Konsekwencje wynikające z niedookreślenia pojęć „zabudowy śródmiejskiej” oraz „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej” mogą być poważne. Przykładowo – w znanej nam sprawie, od architekta, który był autorem projektu budowlanego odrzuconego przez urząd, inwestor zażądał odszkodowania. Architekt ocenił teren jako przeznaczony pod zabudowę śródmiejską i dla takiej zabudowy wykonał projekt budowlany, który został potem uznany przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę za niezgodny z przepisami ponieważ: „nie obowiązuje na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który by wskazywał, że jest to zabudowa śródmiejska”. Podobnych spraw jest z pewnością więcej.

W związku z powyższym, ze względu na skalę i wielowątkowość problemów, jedynie słusznym wnioskiem jest wniosek legislacyjny.

Możliwym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie do przepisów bardziej jednoznacznych kryteriów. Jednakże najwłaściwszą drogą wydaje się przyjęcie zasady, iż tylko za pośrednictwem uchwały rady gminy możliwe byłoby ustanowienie „zabudowy śródmiejskiej” i ustalenia dotyczyłyby obszaru a nie pojedynczych nieruchomości.

Działanie takie, pozwalając na równe traktowanie wszystkich właścicieli nieruchomości na danym terenie, wydaje się najbardziej sprawiedliwe. Przewaga działania obszarowego (plan miejscowy lub odrębna uchwała rady gminy, jeżeli do takiego działania dopuścić-

4
Wolnostojące budynki
w centrum miasta
(Berlin, 2011 r.)



5
Współczesna zabudowa
przejeźwa w centrum
miasta
(Berlin, 2011 r.)



» by znowelizowane przepisy) nad punktowym (decyzja administracyjna) wynika ze znanej zasady mówiącej, iż antagonizmy pojawiają się zazwyczaj tylko tam, gdzie jedni inwestorzy wydają się bardziej uprawnieni niż inni. Natomiast pojedyncze decyzje nie zapewniają równych uprawnień dla wszystkich właścicieli gruntów, ponieważ każda sprawa jest odrębnie rozstrzygana i w zależności od poglądów urzędników i składów orzekających II instancji oraz sądów administracyjnych, niektóre inwestycje na tym samym terenie mogą być uznane za „śródmiejskie” a inne już nie.

Działania obszarowe generować mogą „zabudowę śródmiejską” pierzeją, albo preferować budynki wolnostojące. Każda z tych form w trochę inny, jednakże planowy i bezkonfliktowy sposób, kształtować może zwarte, funkcjonalne miasto 4 5. ■

Bożena Nieroda
architekt, członek IARP

> napisz do autorki:
bozenanieroda@izbaarchitektow.pl



W tekście wykorzystano m.in.:

- 1_ fragmenty wyroków publikowanych w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych
- 2_ korespondencję MP OIARP prowadzoną ze Urzędami Starostw i Urzędami Miast województwa małopolskiego.
- 3_ korespondencję prowadzoną z Ministerstwem Infrastruktury

Wojciech Gwizdak
architekt, członek IARP

> napisz do autora:
wojciech.gwizdak@2gstudio.eu

