

# ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA



## PRZYPOMNIENIE:

### warunki techniczne dla budynków w zabudowie śródmiejskiej

Dla obiektów w zabudowie śródmiejskiej:

- możliwość skrócenia o połowę minimalnych odległości **przesłaniania** - dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (w tym m.in.: mieszkania, biurowce, obiekty handlowe)
- możliwość skrócenia o połowę minimalnego czasu **nasłonecznienia** – dla mieszkań, żłobków, przedszkoli, szkół, oraz dla placów zabaw
- brak minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań 1-pokojowych

# ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA – planowane działania WARSZAWY

## 1

Uchwalenie nowego Studium z ustaleniem granic terenów zabudowy śródmiejskiej, co jest możliwe do końca 2022 r. (w przypadku 1 wyłożenia)

## 2

Delimitacja terenów zabudowy śródmiejskiej dla całego miasta - w pierwszym kwartale 2020 r. na potrzeby:

+

- wniosków o pozwolenie na budowę na bazie WZ i mpzp
- wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (LexDeveloper)
- zmiany obowiązującego Studium

+

## 3

Kolejna modyfikacja definicji zabudowy śródmiejskiej w rozporządzeniu lub ustawie wynikająca w równym stopniu z ochrony interesu mieszkańców, co interesu inwestorów.

**1 + 2**

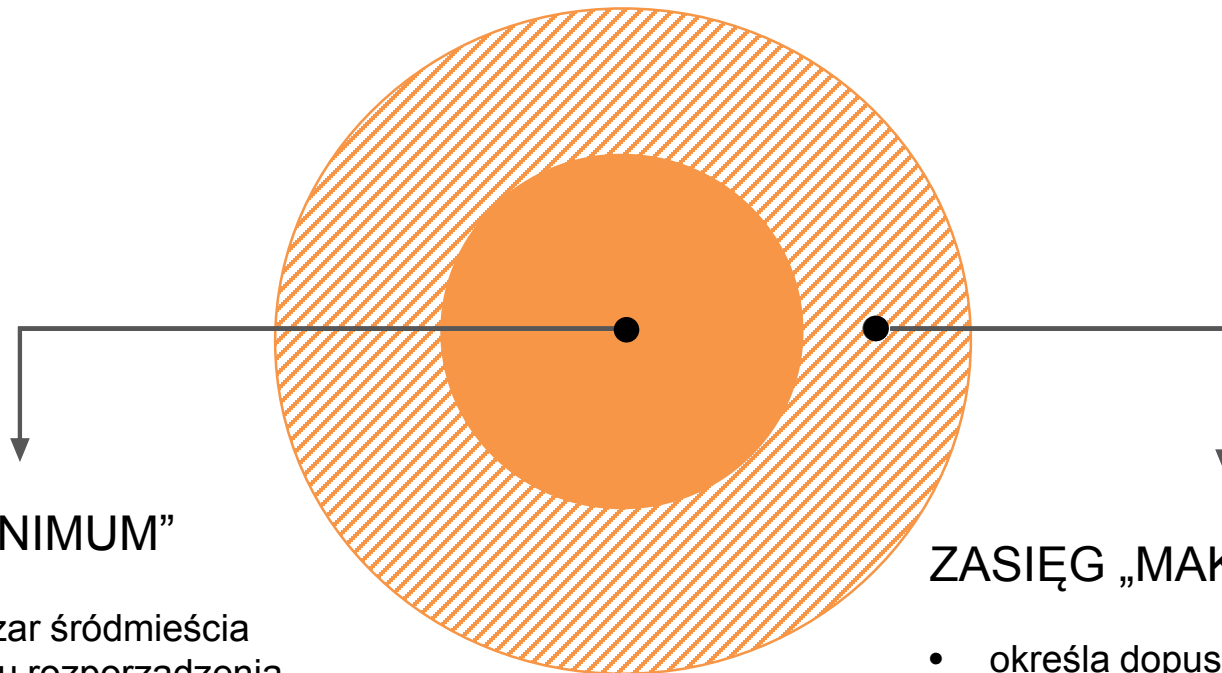
# **DELIMITACJA ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ**

**ZARYS METODYKI**



# GŁÓWNA ZASADA

## wyznaczenie dwóch zasięgów zabudowy śródmiejskiej



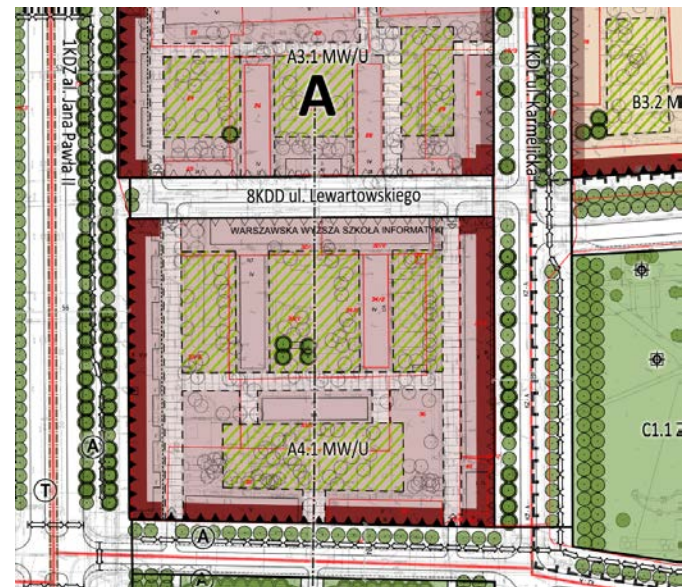
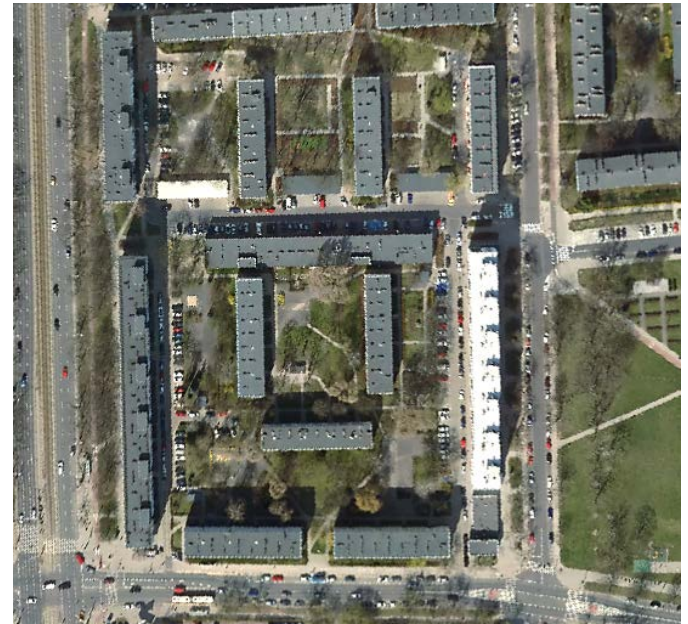
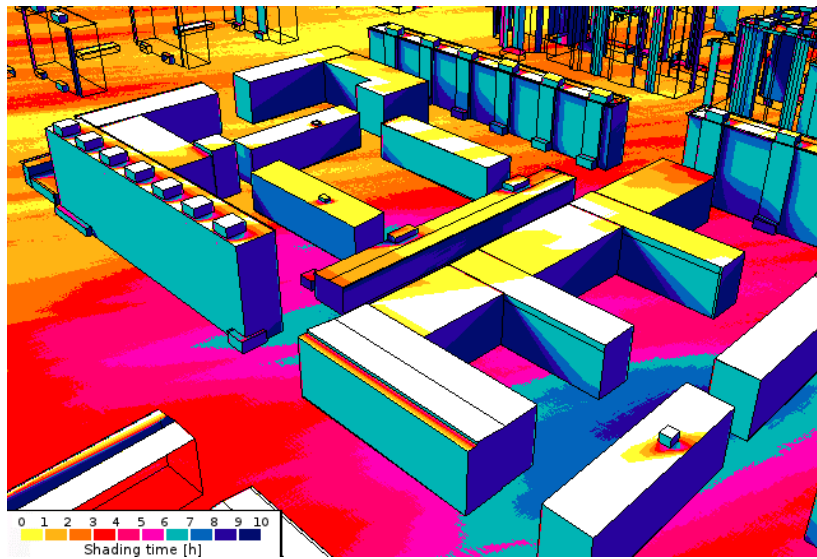
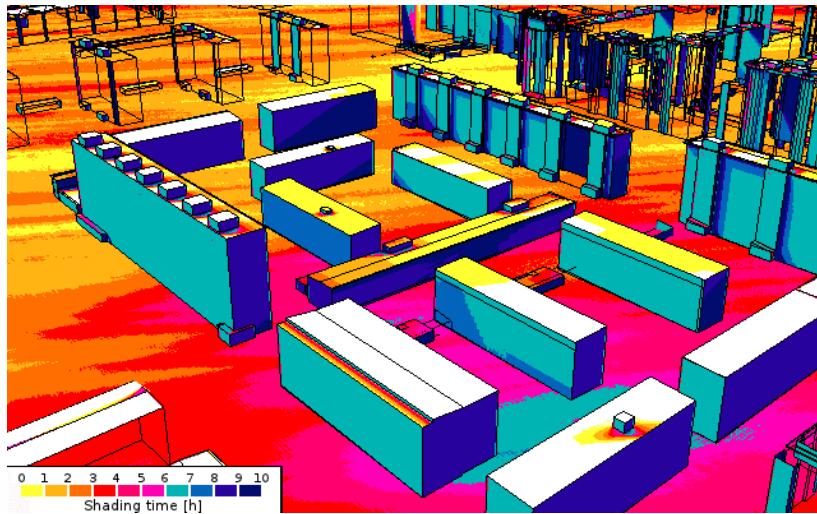
### ZASIĘG „MINIMUM”

- określa obszar śródmieścia w rozumieniu rozporządzenia ws. warunków technicznych
- **jest** stosowany w przypadku braku MPZP
- wprowadzony do Studium – daje podstawę do wydawania pozwoleń na budowę na bazie wz, wniosków lex i mpzp

### ZASIĘG „MAKSIMUM”

- określa dopuszczalne granice stosowania zabudowy śródmiejskiej w MPZP
- **nie** jest stosowany w przypadku braku MPZP
- nie stanowi podstawy do wydawania pozwoleń na budowę na bazie wz, wniosków lex i mpzp

# Dlaczego dwa zasięgi?



**Przykład** - proj. mpzp Muranowa cz. Wschodnia: rej. ul. Lewartowskiego



## Pojęcie „zabudowy śródmiejskiej” w przepisach prawa budowlanego

zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065):

**ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA** - 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.

↳ **Dwa kluczowe pojęcia w powyższej definicji:**

- **intensywna zabudowa**: do scharakteryzowania poprzez wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) i udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu (% PZ),
- **śródmieście**: wymaga zdefiniowania i określenia zasad delimitacji.

# Czym jest śródmieście?



- definicja **prawna**: *brak definicji legalnej w przepisach ustaw i rozporządzeń*



- definicja **językowa**:

„centralna część miasta, w której jest dużo sklepów, biur i różnych instytucji”

(Słownik języka polskiego PWN, wydanie internetowe)



- definicja **naukowa**:

„historycznie ukształtowana centralna część miasta, administracyjnie i funkcjonalnie wyodrębniona jako dzielnica, powstała wokół zespołu staromiejskiego lub poza nim”

(Encyklopedia PWN, wydanie internetowe)

„historycznie wyodrębniony obszar, usytuowany w środku układu komunikacyjnego, charakteryzujący się intensywną, zwartą i wielofunkcyjną zabudową, z wyraźną przewagą usług; jest ono zazwyczaj największym skupiskiem miejsc pracy; bardzo często w obrębie śródmieścia sytuuje się centralny ośrodek miasta”

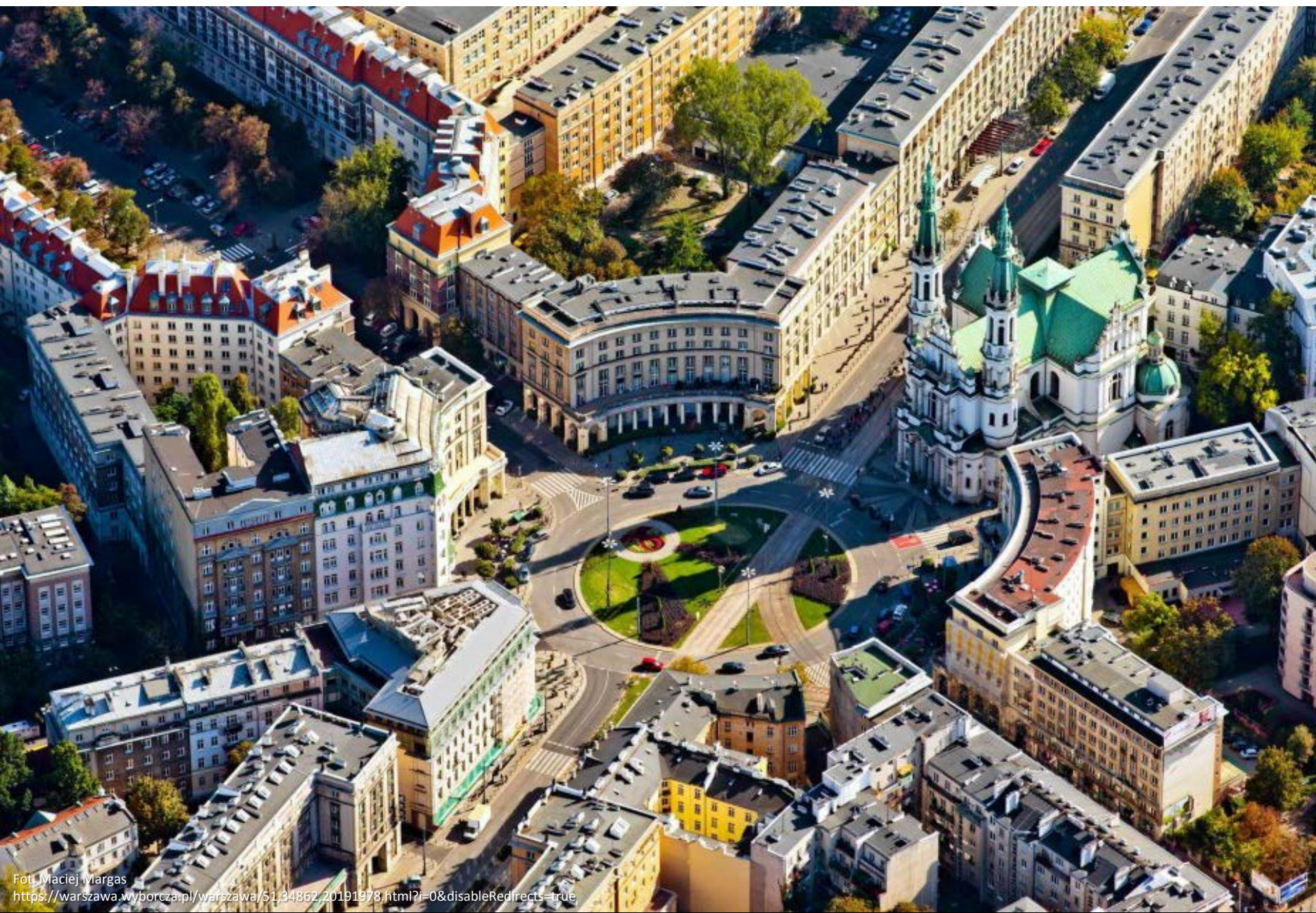
(J.M. Chmielewski, „Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast”, Warszawa 2010)



# Czym jest śródmieście?

Kluczowe cechy śródmieścia zawarte w definicjach:

- centralnie położone,
- w środku układu komunikacyjnego,
- historycznie ukształtowane,
- ze zwartą, intensywną zabudową,
- wielofunkcyjne, z przewagą usług,
- koncentruje handel, biura, instytucje, miejsca pracy



Fot. Maciej Margas  
<https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/51,34862,20191978.html?i=0&disableRedirects=true>







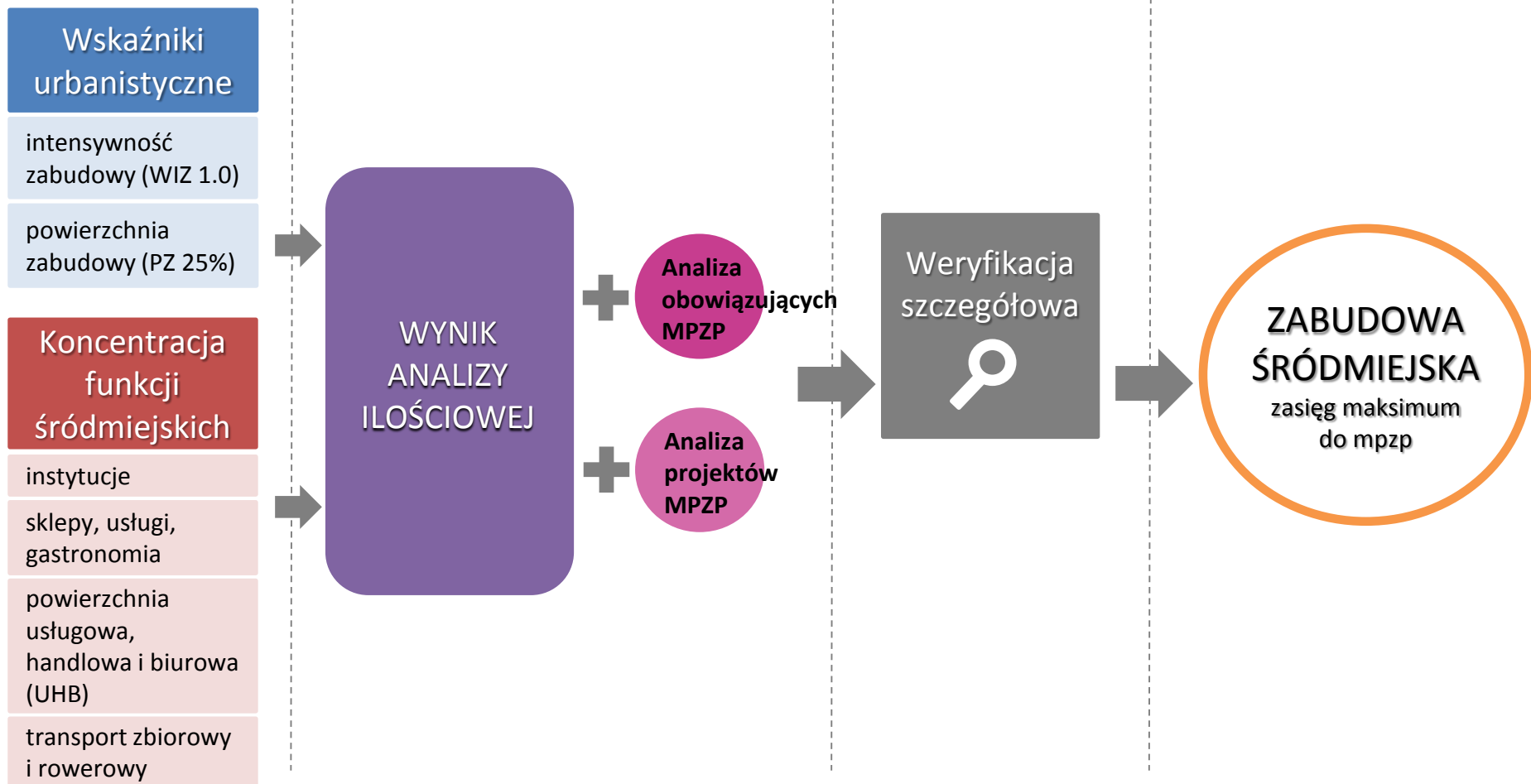
# Kryteria i schemat delimitacji – zasięg MAKSIMUM

**1** analiza ilościowa

**2**

**3** analiza jakościowa

wynik



# Kryteria i schemat delimitacji – zasięg MINIMUM

**1** analiza ilościowa

**2**

**3** analiza jakościowa

wynik

Wskaźniki urbanistyczne

podwyższone

intensywność zabudowy (**WIZ 2.0**)

powierzchnia zabudowy (**PZ 30%**)

Koncentracja funkcji  
śródmiejskich

zwiększona 2x

instytucje

sklepy, usługi, gastronomia

powierzchnia usługowa, handlowa i biurowa (UHB)

transport zbiorowy i rowerowy

WYNIK  
ANALIZY  
ILOŚCIOWEJ

Weryfikacja  
szczegółowa

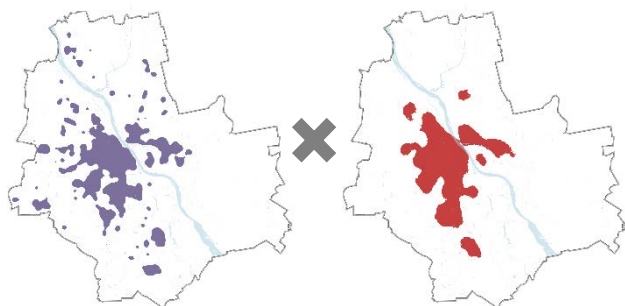


ZABUDOWA  
ŚRÓDMIEJSKA  
zasięg maksimum do  
stosowania wprost



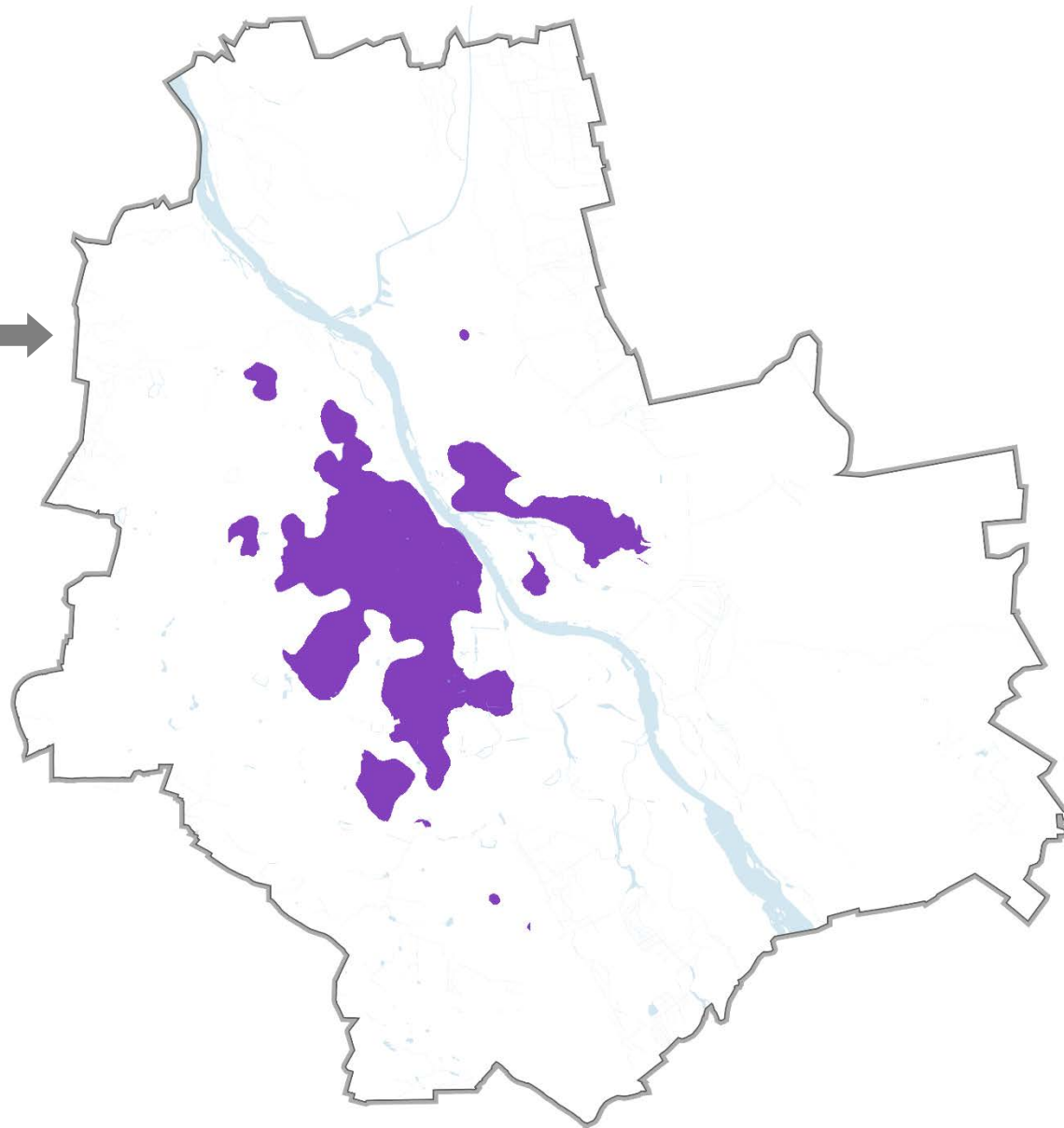
2

## Wynik analizy ilościowej zasięg maksimum



wskazniki urbanistyczne

koncentracja funkcji  
śródmiejskich

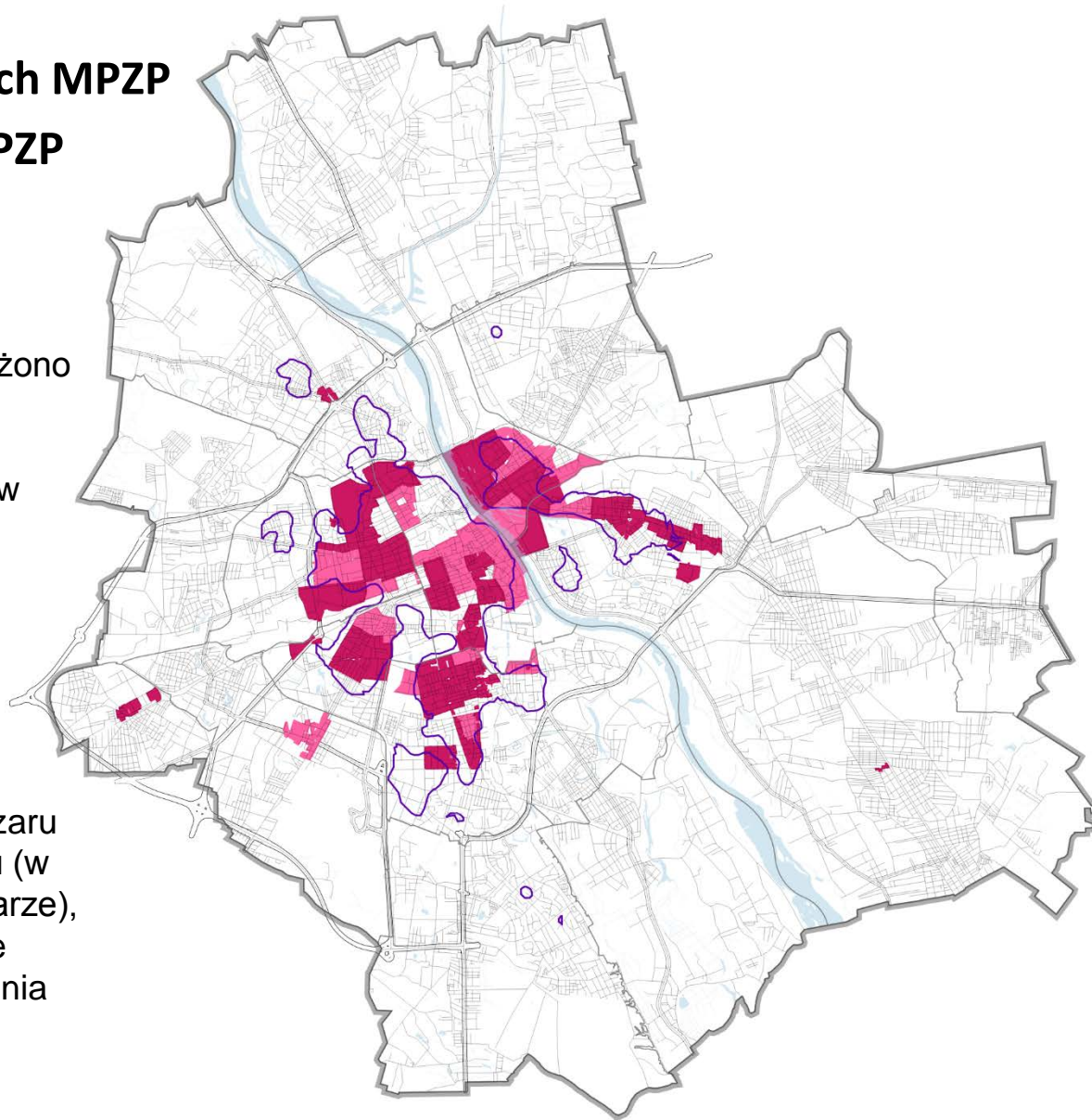


- Wynik analizy ilościowej przedstawia obszary, na których pokrywają się zasięg wynikający ze wskaźników urbanistycznych (WIZ i PZ) i zasięg największej koncentracji funkcji śródmiejskich

## 2 Zasięg w obowiązujących MPZP

## 2 Zasięg w projektach MPZP

- na wynik analizy ilościowej nałożono zasięg terenów zabudowy śródmiejskiej (ZŚ) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego w dotychczas uchwalonych (obowiązujących) planach miejscowych oraz w projektach planów
- poszczególne MPZP odmiennie regulują kwestię terytorialnego zasięgu ZŚ – w jednych do obszaru ZŚ zalicza się cały obszar planu (w tym również parki, drogi, cmentarze), w innych konkretnie wymienione jednostki planistyczne (wydzielenia terenowe)

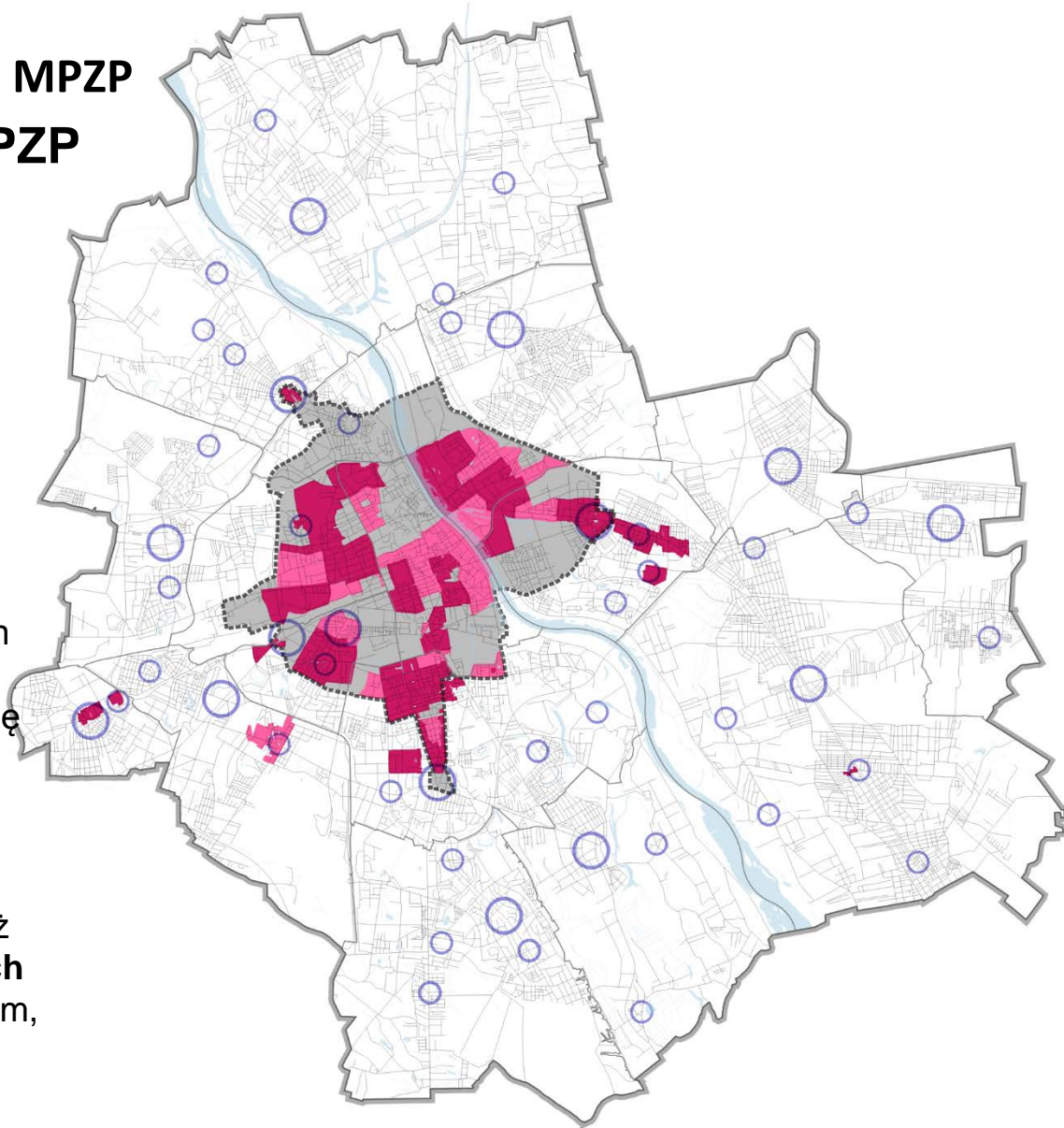




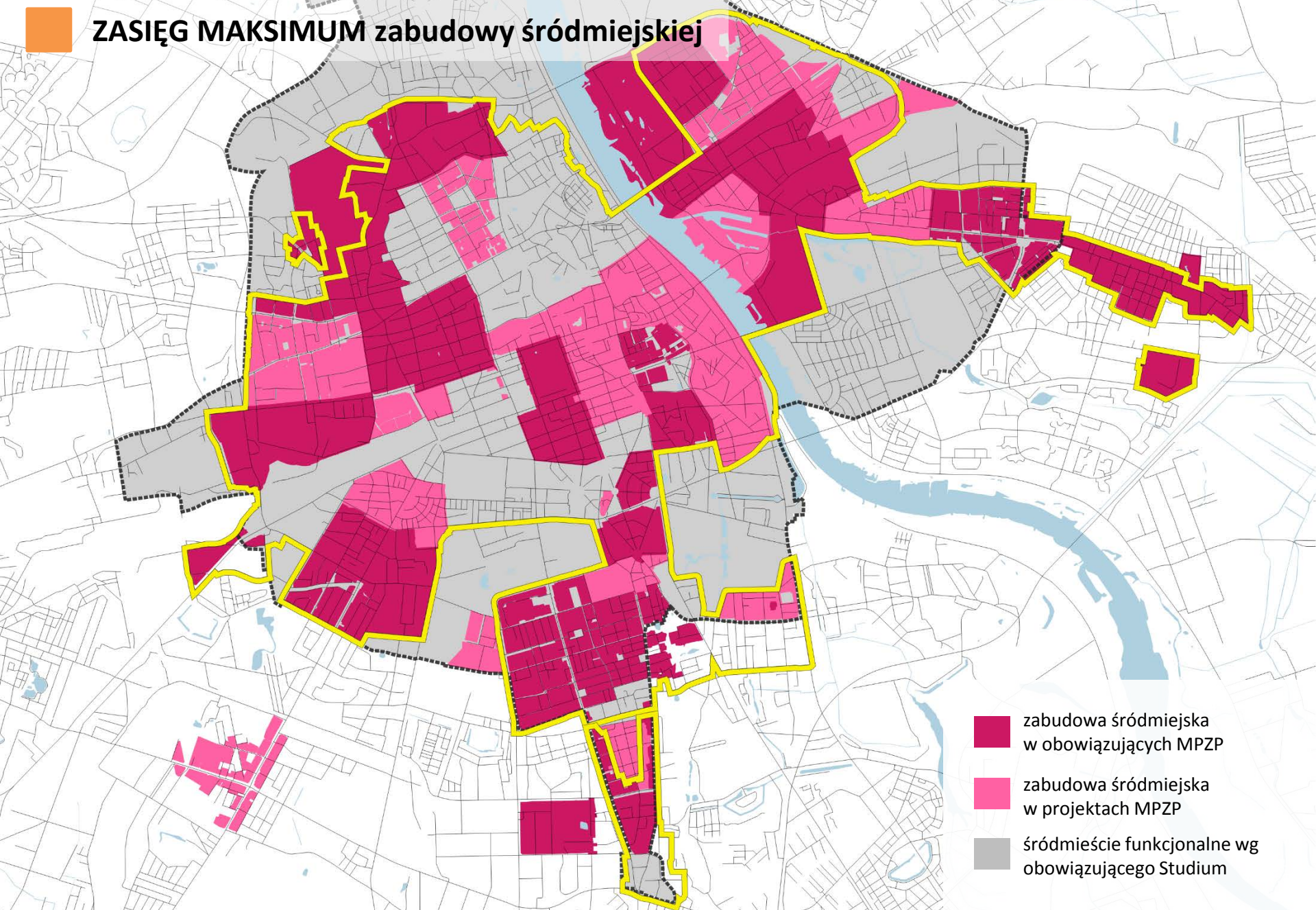
**2** Zasięg w obowiązujących MPZP

**2** Zasięg w projektach MPZP

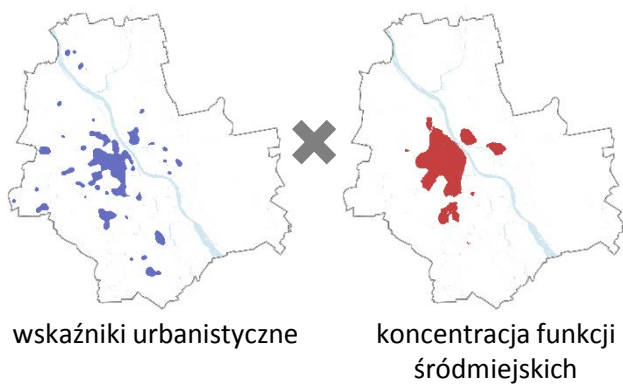
- większość dotychczas wskazanych w MPZP (obowiązujących i projektach) terenów ZŚ znajduje się w granicach **strefy śródmieścia funkcjonalnego**, wyznaczonej w aktualnie obowiązującym Studium
- niektóre tereny ZŚ wyznaczono też w rejonach **centrów dzielnicowych i lokalnych**, wskazanych w Studium, np. w Ursusie, Wawrze (Radość), Włochach (Raków)



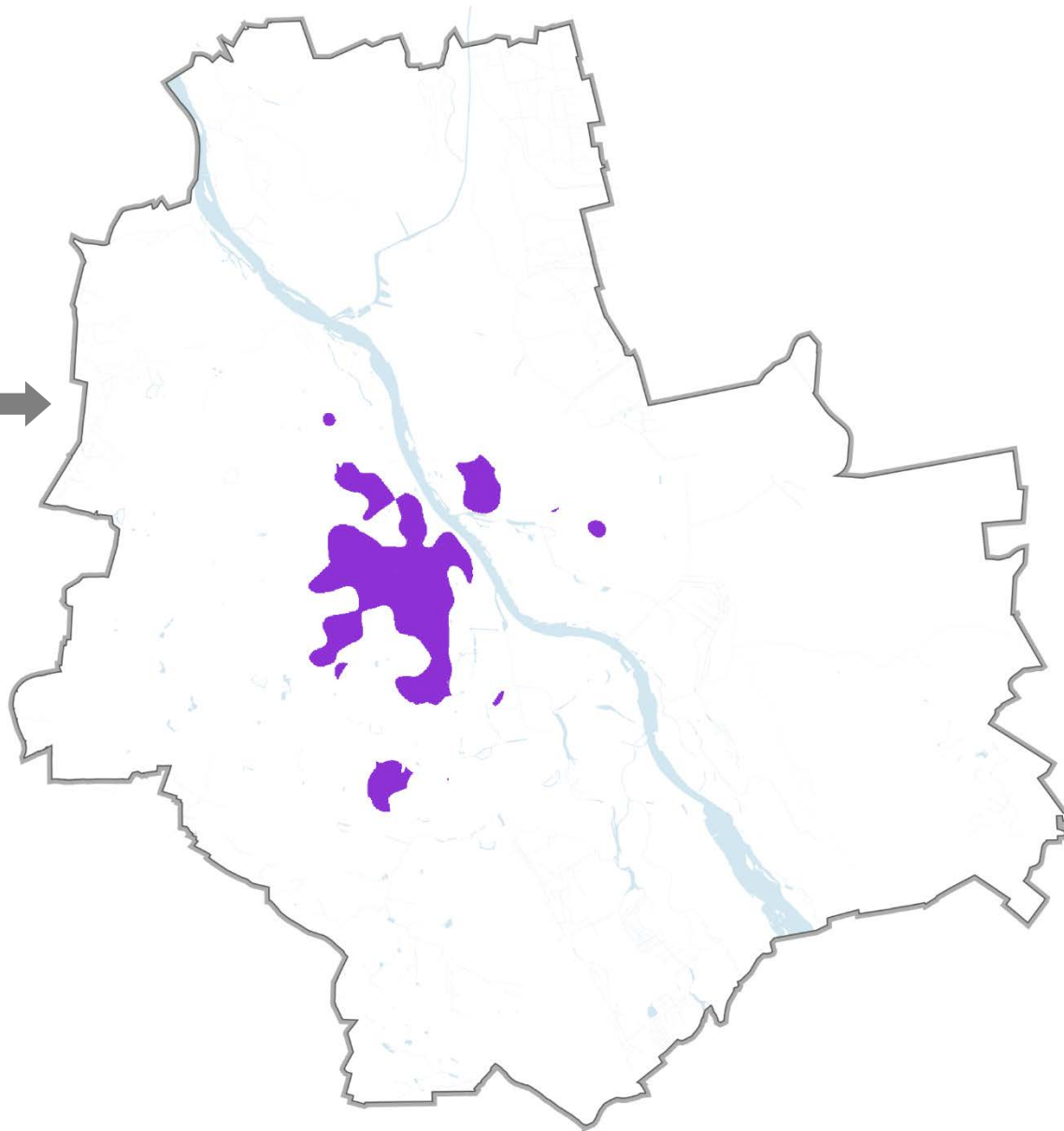
# ZASIĘG MAKSYMUM zabudowy śródmiejskiej



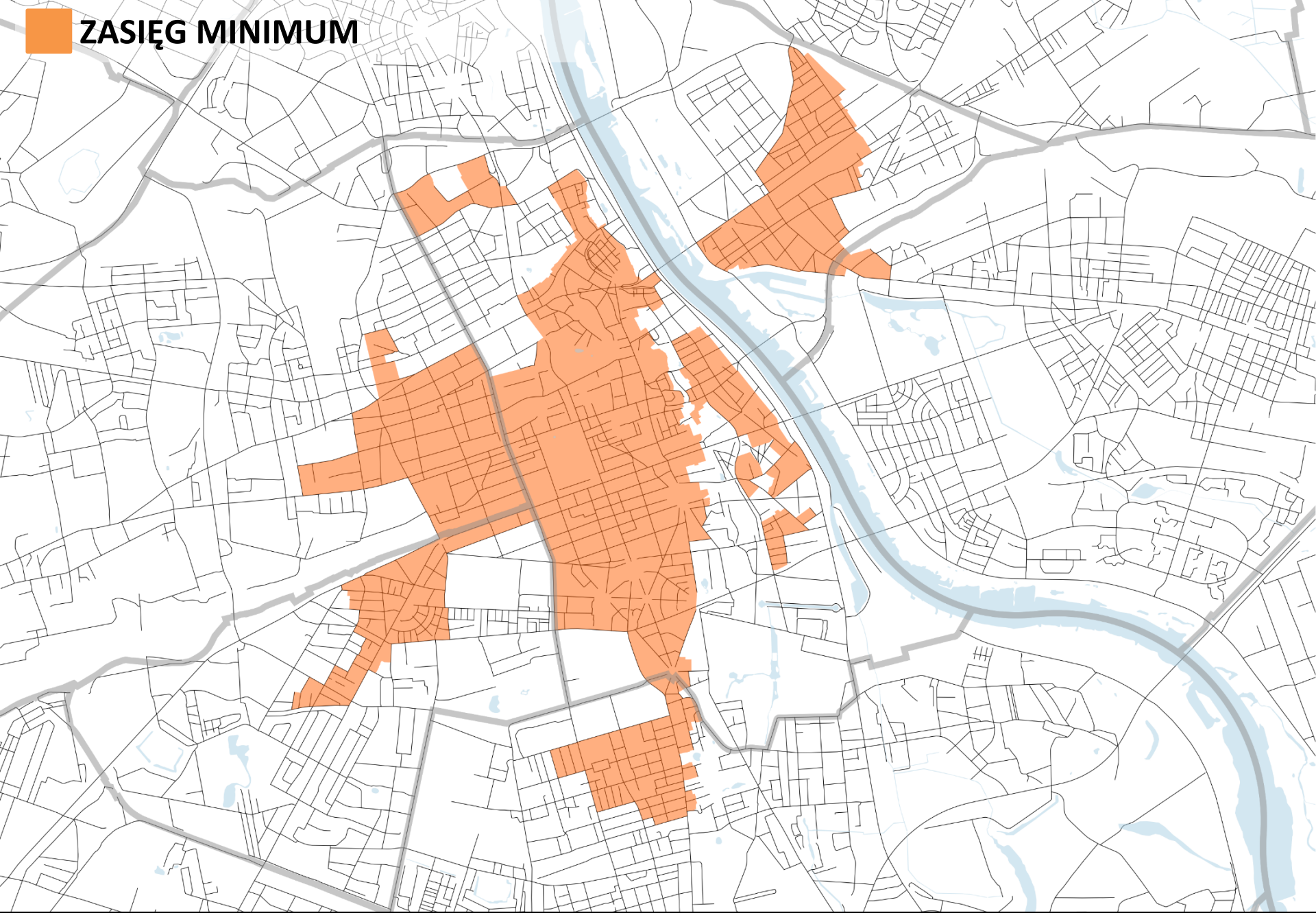
## 2 ZASIĘG MINIMUM wynik analizy ilościowej



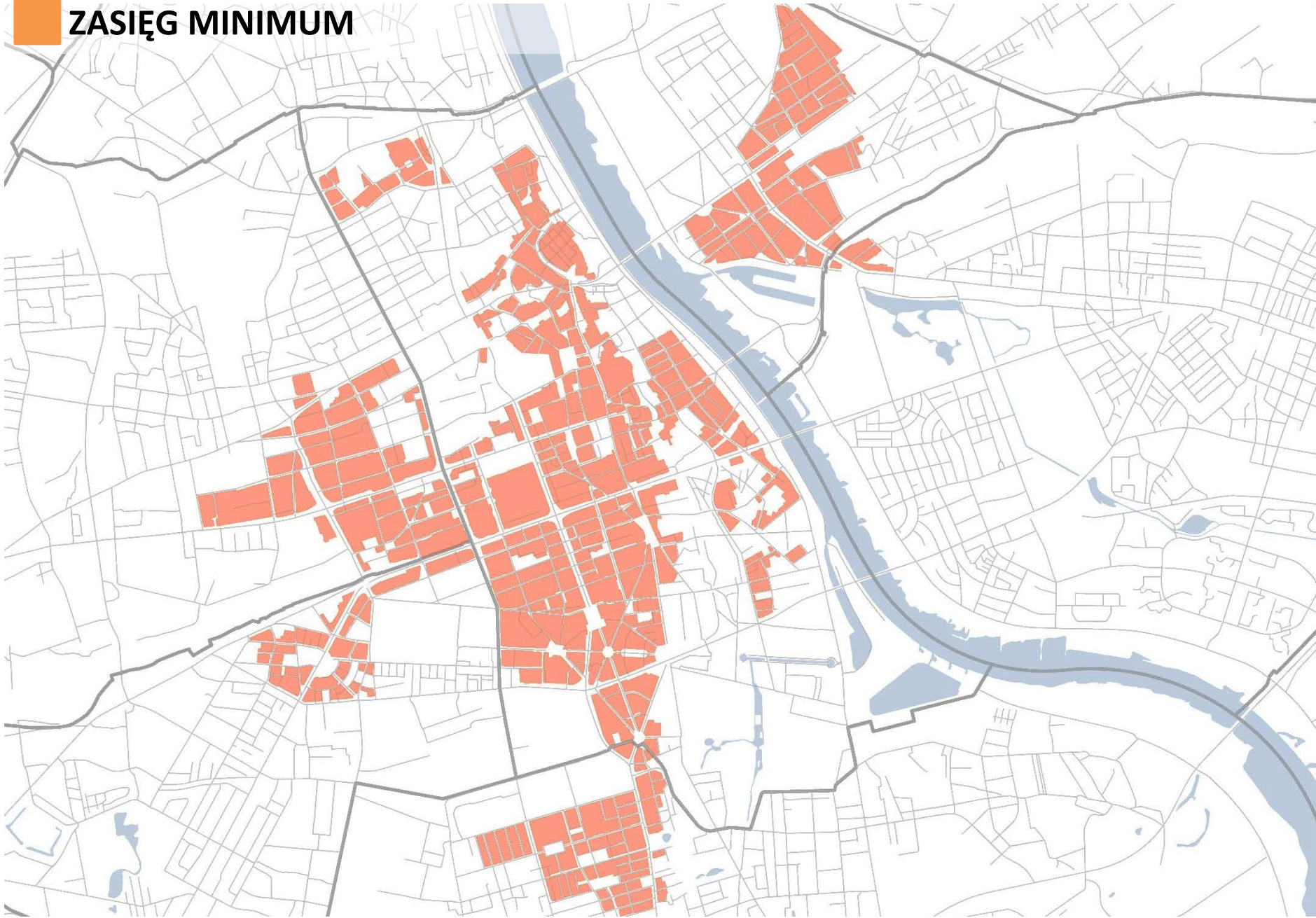
- Wynik analizy ilościowej przedstawia obszary, na których pokrywają się zasięg wynikający ze wskaźników urbanistycznych (WIZ i PZ) i zasięg największej koncentracji funkcji śródmiejskich



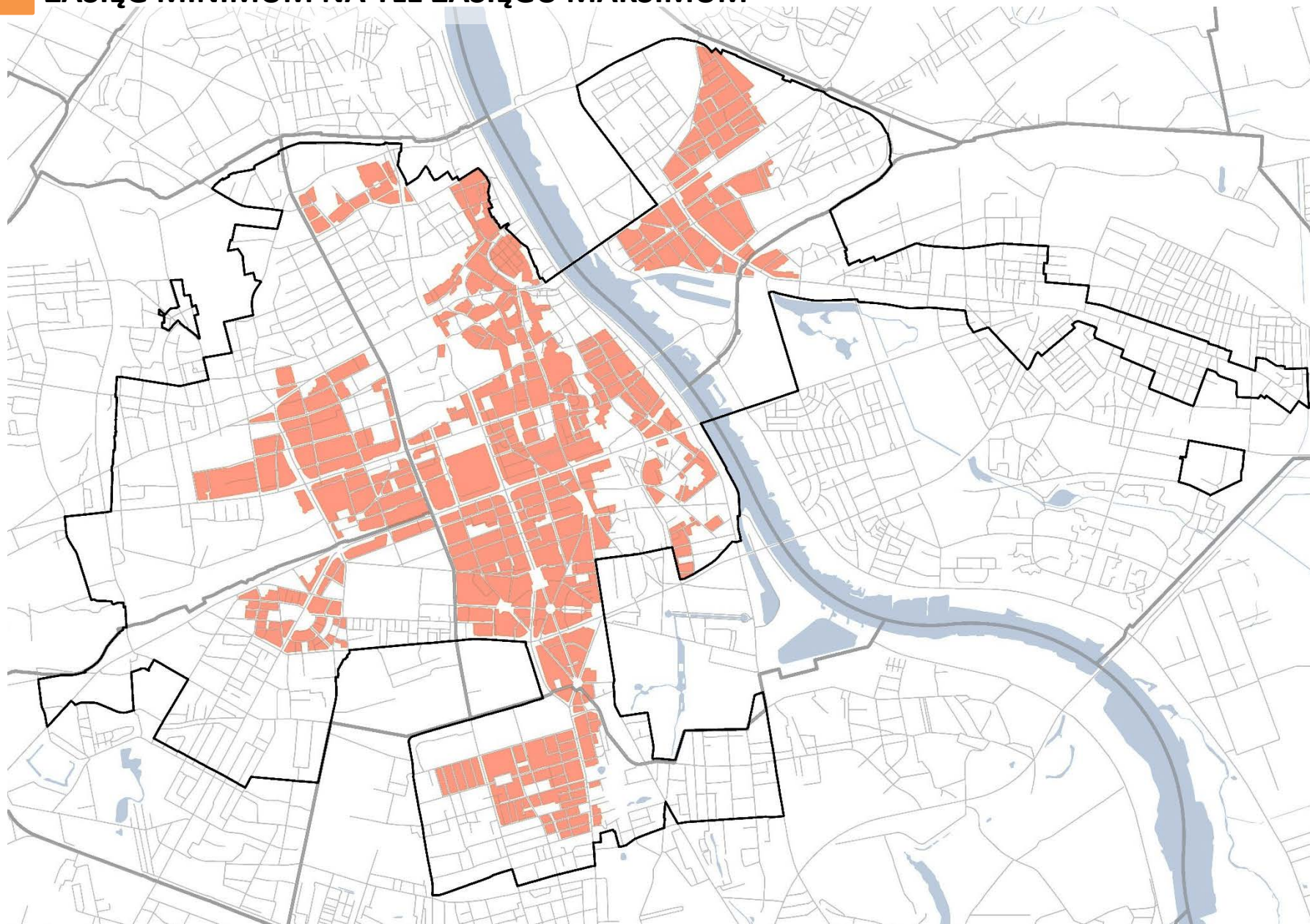
**ZASIĘG MINIMUM**



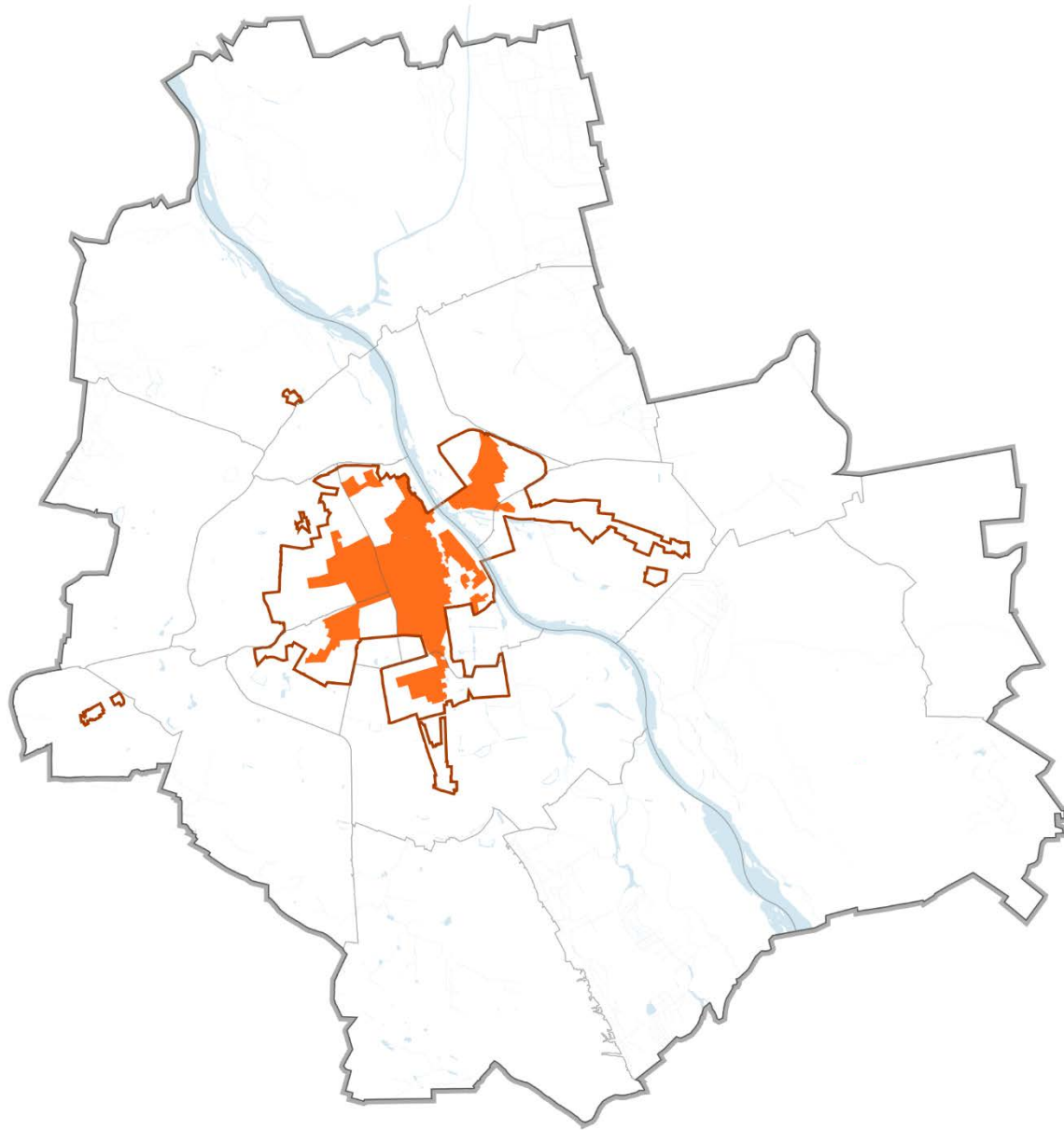
# ZASIĘG MINIMUM



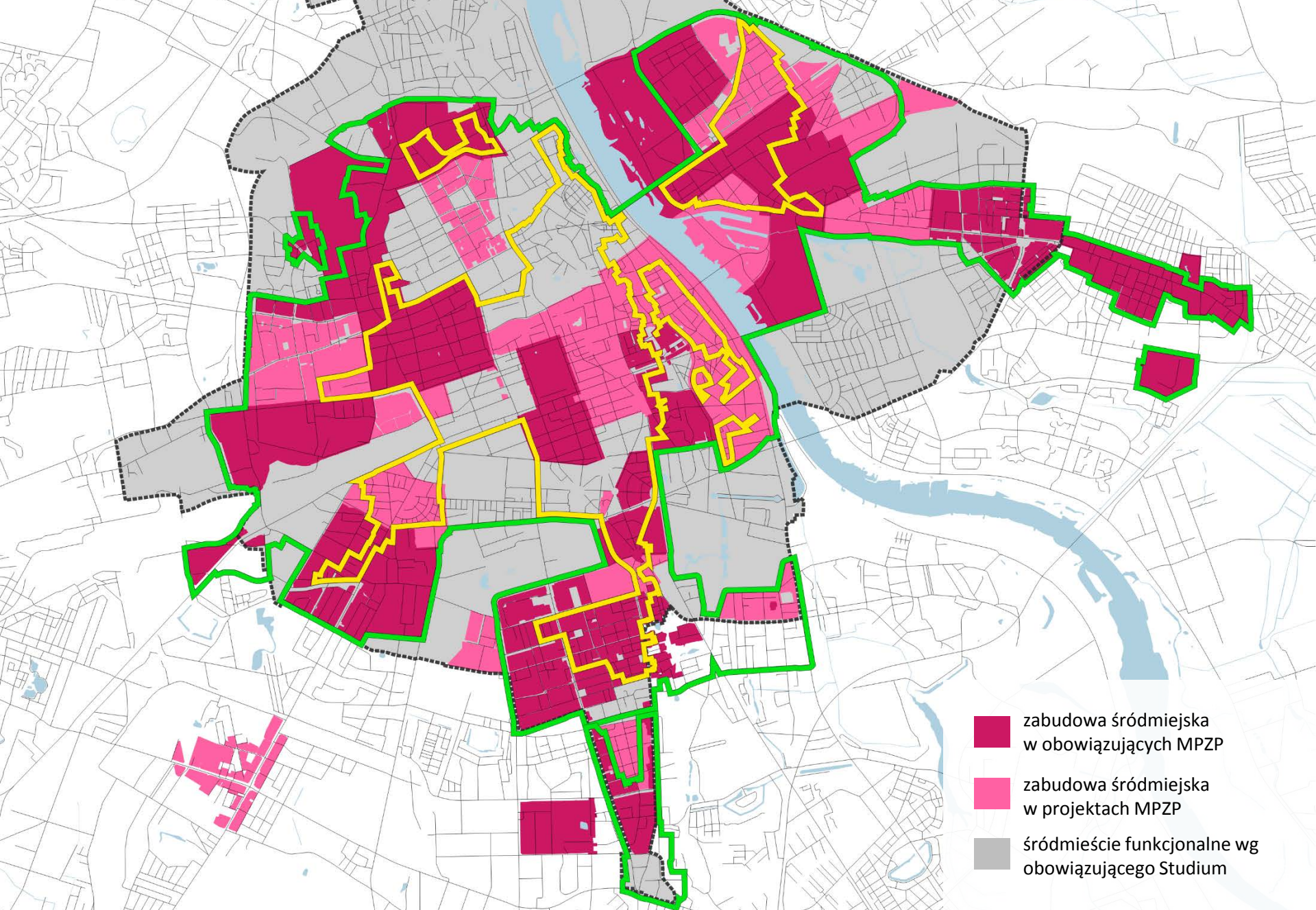
# ZASIĘG MINIMUM NA TLE ZASIĘGU MAKSYMUM



-  ZASIĘG MINIMUM
-  ZASIĘG MAKSIMUM



- Zasięg minimum na tle zasięgu maksimum





## Zabudowa śródmiejska - podsumowanie

	ZASIĘG MAKSIMUM	ZASIĘG MINIMUM
Powierzchnia	3708 ha	1302 ha
Udział w powierzchni miasta	7,2%	2,5%
Część śródmieścia funkcjonalnego ze Studium objęta zasięgiem	59,7%	23,1%
Pokrycie obowiązującymi MPZP	52,2%	47,9%
Pokrycie terenami zabudowy śródmiejskiej wskazanymi w obowiązujących MPZP	41,5%	39,9%
Pokrycie terenami zabudowy śródmiejskiej wskazanymi w projektach MPZP	24,0%	28,9%

## Zabudowa śródmiejska - podsumowanie

Dzielnica	Powierzchnia (ha)		Udział w powierzchni dzielnicy (%)		Udział w ogóle powierzchni zasięgu (%)	
	Zasięg MAX	Zasięg MIN	Zasięg MAX	Zasięg MIN	Zasięg MAX	Zasięg MIN
Bemowo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Białołęka	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bielany	11,6	0,0	0,4	0,0	0,3	0,0
Mokotów	530,3	101,9	15,0	2,9	14,3	7,8
Ochota	450,0	111,5	46,3	11,5	12,1	8,6
Praga-Południe	370,0	10,9	16,5	0,5	10,0	0,8
Praga-Północ	508,3	170,9	44,9	15,1	13,7	13,1
Rembertów	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Śródmieście	1094,8	689,7	70,3	44,3	29,5	53,0
Targówek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ursus	25,8	0,0	2,8	0,0	0,7	0,0
Ursynów	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wawer	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wesoła	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wilanów	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Włochy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wola	716,0	217,0	37,2	11,3	19,3	16,7
Żoliborz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>OGÓŁEM (Warszawa)</b>	<b>3707,6</b>	<b>1301,9</b>	<b>7,2</b>	<b>2,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# 3. MODYFIKACJA DEFINICJI



# ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA

W okresie przejściowym dla ustalenia ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ w STUDIUM powinno się:

Zmodyfikować definicję zabudowy śródmiejskiej w rozporządzeniu  
w taki sposób, aby w okresie przejściowym możliwe było:



**Stosowanie wybranych elementów z poprzedniej definicji**

1. tj. ustalenie jej również w oparciu o analizę stanu istniejącego przez organ

lub/i



2. **Wskazanie w uchwale o lokalnych standardach urbanistycznych (LSU)**

**próbka zapisu:**

zabudowa śródmiejska - zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku braku planu miejscowego oraz braku wskazania w studium gminy zabudowę śródmiejską określa się na podstawie przepisów w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2018 r. (na przykład przez okres maksymalnie 2 lat od dnia wejścia w życie zmiany)

Docelowo dla ustalenia ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ powinno się:

Wprowadzić w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



**Przepisy o zabudowie śródmiejskiej w Studium, mpzp, decyzjach i uchwale lex developer**

+



**Przepisy przejściowe dopuszczające zabudowę śródmiejską ustaloną w sposób dotychczasowy**

# TERMINY



## Postęp prac projektowych i zaawansowanie procedury planistycznej

### Prace projektowe

1. Metodyka wyznaczania zabudowy śródmiejskiej – 28 lutego 2020 r.
2. Zasięg zabudowy śródmiejskiej – **zakończenie 31 marca 2020 r.**
3. Zapisy tekstowe studium i cały projekt zmiany – zakończenie 31 maja 2020 r.
4. Prognoza oddziaływania na środowisko – koniec września 2020 r.

### Procedura planistyczna

1. Zakończono opiniowanie uchwały o przystąpieniu w 18 dzielnicach
2. Planowane przystąpienie **2 kwietnia 2020 r.** lub **23 kwietnia 2020 r.**
3. Opiniowanie i uzgodnienia ustawowe – od września 2020 do lutego 2021
4. Wyłożenie do publicznego wglądu – luty/marzec 2021 r.
5. Uchwalenie – **wrzesień 2021 r.**



**Dziękuję za uwagę**