

## #PrzyjazneMiejsce czyli mieszkać po ludzku

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 12, styczeń 2023 08:47

Tomasz Smaś

Odłony: 507

---

„Patodeweloperka” to gorsza jakość życia i wymierne straty dla całej społeczności lokalnej. Ministerstwo Rozwoju i Technologii rozpoczyna proces porządkowania zasad budowy budynków wielorodzinnych. Wszystko z myślą o komforcie mieszkańców.

„Patodeweloperka” to działania inwestorów komercyjnych, które mają maksymalizować zyski kosztem dobrych obyczajów, zdrowego rozsądku, a czasem wymagań zawartych w przepisach. W praktyce to mieszkania, w których jest np. ciemno, a z balkonów sąsiedzi zagląдают sobie do talerza. To też place zabaw składające się z jednej huśtawki.

Budownictwo prowadzone z myślą wyłącznie o zysku to nie tylko gorsza jakość życia. Polski Instytut Ekonomiczny w swoim raporcie „Społeczno-gospodarcze skutki chaosu przestrzennego” wyliczył, że całkowite roczne koszty chaosu przestrzennego w Polsce to 84,3 mld zł. Roczny koszt chaosu przestrzennego w przeliczeniu na każdego mieszkańca Polski to aż 2,2 tys. zł.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciem zgłoszenia urzędy sprawdzają zgodność projektu z przepisami. Niektórzy deweloperzy te przepisy obchodzą.

*-Niestety „patodeweloperka” staje się coraz bardziej powszechnym zjawiskiem. Media co chwilę pokazują przykłady absurdalnych rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Chcemy temu przeciwdziałać, ale w rozsądny sposób. Widzimy jakie sposoby stosują niektórzy deweloperzy, by maksymalizować swój zysk kosztem jakości życia mieszkańców. Przygotowaliśmy przepisy, które mają zapobiegać takim praktykom. To pierwsza część większego pakietu działań – informuje minister rozwoju i technologii Waldemar Buda.*

### Zmiany w warunkach technicznych

Proponowane zmiany dotyczą nowego projektu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Mają one rozwiązać konkretne problemy.

1. Większe odległości między blokami. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, budynek na działce należy sytuować, uwzględniając łącznie wymagania w zakresie: minimalnej odległości budynku od granicy działki, przesłaniania i nasłonecznienia oraz przepisów przeciwpożarowych. Przy skorzystaniu z wyjątków przewidzianych w przepisach lub zastosowaniu odpowiednich rozwiązań zamiennych, można ją zmniejszyć. Co w przypadku niezabudowanej działki sąsiedniej może w przyszłości powodować ograniczenia w zabudowie i konieczność zachowania większych odległości od granicy działki. Rozwiązanie: Zwiększenie minimalnej odległości budynków mieszkalnych wielorodzinnych od granicy działki do 6 metrów.
2. Balkony zapewniające prywatność. Pojawia się coraz więcej budynków z dużą liczbą balkonów, które umieszczone są na jednej płycie balkonowej, a oddzielone są np. ażurowymi niskimi ściankami, oraz takich, które są bardzo blisko siebie. Podobnie jest z loggiami. Rozwiązanie: Między balkonami na odrębnej płycie balkonowej będzie musiało być minimum 4 metry, a w przypadku mniejszej odległości lub balkonów na jednej płycie, konieczne będzie stosowanie przegród o odpowiedniej grubości i wysokości.
3. Mieszkanie to nie lokal użytkowy. Zdarzają się przypadki, w których lokale użytkowe są sprzedawane jako np. lokale inwestycyjne i wykorzystywane jak mieszkania. Rozwiązanie: Minimalna powierzchnia lokalu użytkowego w nowym budynku będzie musiała

## #PrzyjazneMiejsce czyli mieszkać po ludzku

Kategoria: Zarządzanie Przestrzeni

Opublikowano: czwartek, 12, styczeń 2023 08:47

Tomasz Smaś

Odśłony: 507

---

- wynosić 25 m<sup>2</sup> (tyle ile minimalna powierzchnia mieszkania). Mniejsze lokale użytkowe będą mogły być lokalizowane na poziomie parteru budynku, z bezpośrednim dostępem do nich z ulicy. W przypadku potrzeby wydzielenia lokali o mniejszej powierzchni np. na innych kondygnacjach, będzie można skorzystać z odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych (wniosek organu administracji budowlanej do ministra).
4. Większe nasłonecznienie. Minimalny czas nasłonecznienia dla pokoi wynosi 3h w dniach równonocy w godzinach 7-17. Rozwiązanie: Zwiększenie nasłonecznienia dla pokoi mieszkalnych do 3,5h (wyjątkiem pokoje zlokalizowane w zabudowie śródmiejskiej).
  5. Komfortowe place zabaw. Pojawiają się place zabaw, które składają się np. tylko z piaskownicy albo jednej huśtawki. Często znajdują się też w nieatrakcyjnej części osiedla. Rozwiązanie: Trwają prace nad uszczegółowieniem kwestii wyglądu plac zabaw, jego powierzchni i wyposażenia.
  6. Ograniczenie „betonozy”. Powstaje coraz więcej miejsc – publicznych placów czy skwerów, które są otoczone chodnikami, betonowymi doniczkami, w których sadzone są krzewy, drzewa. Rozwiązanie: Konieczność zapewniania na placach i skwerach publicznych co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego.
  7. Racjonalne grodzenie. Zdarzają się przypadki grodzenia budynków znajdujących się obok siebie, co znacznie wydłuża drogę osobom w nich zamieszkujących. Rozwiązanie: Wprowadzenie przerw pomiędzy terenami, które umożliwiają obejście osiedla w racjonalnym czasie.

### Zmiany w ustawie Prawo budowlane i w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Bardziej ciche mieszkania i domy. Zdarzają się przypadki, że nowe budynki mają gorszą izolację akustyczną niż wymagana. Rozwiązanie: Wymóg przeprowadzania badania poziomu hałasu przed oddaniem budynku do użytku.
2. Niewliczanie balkonów do powierzchni zabudowy. Na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane balkony nie są wliczane do powierzchni zabudowy. Jednak zgodnie z przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego jest różnie, czasem są wliczane, czasem nie. Rozwiązanie: Zgodnie z planowanymi zmianami przepisów o planowaniu do powierzchni kondygnacji nie będą wliczane powierzchnie balkonów, logii i tarasów, a powierzchnia zabudowy ma być liczona po obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych.

*Źródło: MRiT*