



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2016 r.

L. dz. 267/KRIA/2016/w

Pani

Anita Oleksiak

Dyrektor Departamentu Budownictwa

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Dotyczy projektu rezygnacji z limitów powierzchni mieszkalnych w rozdziale 7 rozporządzenia ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie

Rozpatrując zakres zmian w obowiązujących przepisach należy przede wszystkim dokładnie ocenić ich cel i funkcję oraz konsekwencje zarówno ich funkcjonowania jak i ewentualnego ich braku.

Przepisy rozdziału 7 WT, w tym minimalne powierzchnie dla niektórych powierzchni mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych należy traktować, jako państwową gwarancję minimalnego, użytkowego, sanitarno-higienicznego i psychologicznego standardu mieszkania dla – anonimowego na etapie projektowania – odbiorcy. O takim właśnie charakterze przepisu świadczy chociażby to, że dotyczy on budynków wielorodzinnych, nie obejmuje budynków jednorodzinnych i zamieszkania zbiorowego.

Bez tych gwarancji, nie wiele pomoże, że architekt wie jak zaprojektować mieszkanie. Komercyjny aspekt budownictwa będzie wywierać parcie na zmieszczenie maksymalnego programu użytkowego na jak najmniejszej powierzchni, co może prowadzić do załamania się standardów mieszkaniowych w skali społecznej, a to z kolei prowadzi do negatywnych zjawisk socjologicznych i społecznych. Powoływanie się operatorów rynku mieszkaniowego na popyt na małe mieszkania nie uwzględnia rzeczywistego podłoża tego popytu, który w głównym stopniu wynika, z ograniczonej siły nabywczej, a nie z rzeczywistych potrzeb powierzchniowych. I to w sytuacji, gdy Polska jest na jednym z

ostatnich miejsc wśród krajów europejskich, jeśli chodzi o wskaźnik powierzchni mieszkalnej na głowę mieszkańca.

W tym miejscu warto przywołać sytuację w innych krajach, które w powszechnym odbiorze mają liberalne i wolnorynkowe zasady procesu inwestycyjnego. Np. w Anglii: istnieją przepisy ogólne, zawarte w rozporządzeniach i załącznikach do nich (suplementach), określające minimalne powierzchnie mieszkań oraz domów. Mieszkania są podzielone pod kątem liczby użytkowników np.: studio (2 osoby) 35 m², mieszkanie dla trzech osób (czyli mieszkanie z sypialnią dla rodziców i jednego dziecka 2+1) 54m², mieszkanie (2+2, dalej posiadające dwie sypialnie) 64 m², tabela określa powierzchnię aż do mieszkania dla 7 użytkowników (2+5). Oprócz tego istnieje jeszcze obowiązek przedstawienia na rzucie kondygnacji wyposażenia oraz mebli wraz z niezbędną powierzchnią użytkową (pow. niezbędna do otwarcia szuflad, drzwi, czy też odsunięcia krzesła), których minimalna liczba jest również opracowana dla każdego rodzaju mieszkań w zależności od ilości użytkowników. Przepisy narzucają też obowiązek zapewnienia 1,5 m² przestrzeni zewnętrznej czy to w formie balkonu czy też ogródka. Ponadto, w oparciu o obowiązujące przepisy należy zapewnić 0,6 m² powierzchni przechowywania w kuchni (schowek na szczotkę itp.) oraz 0,6 m² powierzchni przechowywania w przeliczeniu na każdą osobę. Powierzchnia ta ma być zlokalizowana w pomieszczeniach ogólnodostępnych (czyli korytarz, garderoba). Przepisy te dotyczą całego kraju, jednakże poszczególne gminy mogą te przepisy jeszcze bardziej uszczegóławiać, lub też nakładać większe restrykcje. Nie mogą za to łagodzić przepisów krajowych. Bardzo dużo gmin ma własne przepisy, które są jeszcze bardziej restrykcyjne i mówią np.:

- min. powierzchnia pokoju dla jednego dziecka to 8 m²;
- min. powierzchnia dla dwójki dzieci to 11 m²;
- min. powierzchnia dla rodziców to 12 m²;
- minimalna powierzchnia salonu bez kuchni to 16 m²;
- powierzchnia salonu z kuchnią to 25 m².

Przepisy lokalne uszczegóławiają również sprawy związane z parkowaniem pojazdów w tym ilość miejsc parkingowych dla rowerów, a także ilość pojemników na odpady czy też do recyklingu. Powyższe regulacje powstały latach 2000. Były odpowiedzią na ogromny problem społeczny, który był wywołany przez złe budownictwo mieszkaniowe. W latach 2000 wyburzono wiele ogromnych osiedli wybudowanych w latach 60-90 były to osiedla budowane bez minimalnych powierzchni, przez co mieszkania były ciasne, nieustawne i zmuszały ludzi do przebywania poza mieszkaniami. W efekcie kuchnie były za ciasne, rodziny nie gotowały wspólnie posiłków, nie było też gdzie tych posiłków spożywać. Dorośli przesiadywali w pubach, dzieci wałęsały się po osiedlu. Mieszkania były tak małe, iż większość ludzi nawet nie posiadała pralek do prania i była zmuszona korzystać z pralni. Te wszystkie problemy wywołane przez złe projektowanie spowodowały konieczność przeprowadzenia rewitalizacji wielu miast i wyburzenia bloków. W ich miejsce powstają nowe, o mniejszej skali, z uwzględnieniem wszystkich powyższych przepisów.

Zatem pierwszym wnioskiem w tej sprawie jest to, że nie powinno się, a wręcz nie można, usuwać tych regulacji z przepisów powszechnych. Ze względu na ich funkcje i konsekwencje w wymiarze społecznym nie można ich traktować, jako bariery w procesie inwestycyjnym, bowiem stanowią one zasadnicze uwarunkowanie stojące na straży podstawowego celu, w jakim buduje się mieszkania.

Kwestia otwartą pozostaje szczegółowa treść tych przepisów jak i ich miejsce w strukturze przepisów powszechnych.

Rozpatrując tą kwestię w kontekście obecnej tzw. „małej” nowelizacji WT, która w naszej, zgodnej przecież, opinii jest prowadzona w oparciu o lekarską zasadę „przede wszystkim nie szkodzić” przeanalizowaliśmy ponownie treść rozdziału 7 WT.

Regulacje zawarte w tym rozdziale stanowią absolutne minimum, daleko bardziej liberalne niż regulacje w innych krajach i nie stanowi bariery dla swobodnego kształtowania przestrzeni mieszkaniowej. Ponadto przypisanie limitu powierzchniowego jednemu pomieszczeniu mieszkalnemu w lokalu jest najprostszym sposobem gwarancji dla struktury funkcjonalnej mieszkania, które musi zapewniać zarówno izolację (spanie, praca, odpoczynek) jak i integrację niezbędną do właściwych relacji rodzinnych i społecznych. Pozwala to uniknąć sztywnych limitów odniesionych np. do całego mieszkania czy poszczególnych rodzajów pomieszczeń.

Sprawą do rozważenia pozostaje czy limity powierzchniowe (i wymiarowe) mieszkań powinny się znajdować w samym rozporządzeniu. Można rozważyć taką konstrukcję przepisu, w której w rozporządzeniu pozostają regulacje kierunkowe a same parametry wynikające z tych regulacji ustalane są w załącznikach do rozporządzenia. Taka zmiana konstrukcji przepisów nie mieści się jednak w zakresie bieżącej nowelizacji i powinna być rozważana w ramach prowadzonych przez Ministerstwo prac nad systemową przebudową przepisów techniczno-budowlanych.

Jeśli chodzi zaś o podniesioną przez Państwa kwestię likwidacji barier w podaży małych, a właściwie „mikro” mieszkań dla seniorów, studentów, czy innych mobilnych grup społecznych, to należy mieć na uwadze co najmniej trzy kwestie :

- realizacja tego celu nie może się wiązać z rezygnacją Państwa z gwarancji dla ogólnego standardu mieszkaniowego

- rozwiązania, przynajmniej części, tego problemu należy szukać w odpowiednich, kwalifikowanych formach budynków zamieszkania zbiorowego

- w Narodowym Programie Mieszkaniowym zapowiedziano podjęcie, w wymiarze systemowym, zarówno standardów taniego budownictwa społecznego jak i budownictwa senioralnego oraz oferty dla mobilnych grup społecznych.

Zatem wprowadzanie istotnych zmian w przepisach dotyczących standardu mieszkaniowego należy rozważać na gruncie Narodowego Programu Mieszkaniowego nie czyniąc pochopnych kroków w ramach bieżących nowelizacji prawa.

Z tą sprawą wiąże się też, zasygnalizowana przez Pana Ministra sprawa przeniesienia odpowiedzialności, za jakość budowania na projektanta. Przede wszystkim należy pamiętać, że stroną w procesie inwestycyjnym jest Inwestor i to on ponosi odpowiedzialność za inwestycje. Projektant jest uczestnikiem tego procesu i odpowiada na gruncie swoich kompetencji zawodowych, w zakresie, w jakim inwestor zobowiązany przepisami, musi mu ją powierzyć. Zmiany w tym układzie, o charakterze przez Państwa sygnalizowanym, mogłyby wymagać uznania projektanta lub jego ustawowego reprezentanta za stronę w procesie inwestycyjnym, a to jest już zasadnicza zmiana ustrojowa, której potrzeba nie jest wcale oczywista a konsekwencje trudne w tym momencie do szczegółowej oceny. Dlatego też wyrażamy nadzieję, że będziemy mogli na bieżąco uczestniczyć w rozwijaniu tej idei.

Wobec powyższego naszym wnioskiem do obecnej nowelizacji WT jest, aby zachować przepisy rozdziału 7 z korektą proponowaną przez nas w związku z dopuszczeniem łączenia kuchni z pokojem w mieszkaniu jednopokojowym. Poniżej jeszcze raz przepatrzone zapisy tego rozdziału wraz z uzasadnieniem.

§ 3 [Objaśnienia]

Ilekoć w rozporządzeniu jest mowa o:

[...]

10b) aneksie kuchennym – należy przez to rozumieć część powierzchni mieszkania, należąca do powierzchni pomocniczej, przeznaczoną na funkcję kuchni;

Rozdział 7

Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych

§ 90.

Mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a ponadto wymagania określone w niniejszym rozdziale.

§ 91.

Mieszkanie, z wyjątkiem jedno- i dwupokojowego, powinno być przewietrzane na przestrzał lub narożnikowo. Nie dotyczy to mieszkania w budynku podlegającym przebudowie, a także mieszkania wyposażonego w wentylację mechaniczną o działaniu ciągłym wywiewną lub nawiewno-wywiewną.

§ 92.

1. Mieszkanie, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinno mieć kuchnię lub ~~wnękę kuchenną~~ **aneks kuchenny**, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej.

2. Kuchnia i ~~wnęka kuchenna~~ **aneks kuchenny** powinny być wyposażone w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew oraz mieć układ przestrzenny, umożliwiający zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.

3. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym w łazienkach powinno być możliwe zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego), automatycznej pralki domowej, a także usytuowanie pojemnika na brudną bieliznę. Sposób zagospodarowania i rozmieszczenia urządzeń sanitarnych powinien zapewniać do nich dogodny dostęp.

4. Ustęp wydzielony należy wyposażyć w umywalkę.

§ 93.

1. Pomieszczenie mieszkalne i kuchenne powinno mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym.

2. W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się pomieszczenie kuchenne bez okien lub ~~wnękę kuchenną~~ **aneks kuchenny** połączonej z przedpokojem, pod warunkiem zastosowania, co najmniej wentylacji:

- 1) grawitacyjnej – w przypadku kuchni elektrycznej;
- 2) mechanicznej wywiewnej – w przypadku kuchni gazowej.

3. ~~W mieszkaniu wielopokojowym~~ Kuchnia może stanowić **funkcjonalnie** część pokoju przeznaczonego na pobyt dzienny, pod warunkiem zastosowania w tym pomieszczeniu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej z podłączeniem do niej okapu wywiewnego nad trzonem kuchennym, a także z zapewnieniem odprowadzenia powietrza z pomieszczenia dodatkowym otworem wywiewnym, usytuowanym nie więcej niż 0,15 m poniżej płaszczyzny sufitu.

§ 94.

1. W budynku wielorodzinnym szerokość w świetle ścian pomieszczeń powinna wynosić, co najmniej:

- 1) pokoju sypialnego przewidzianego dla jednej osoby – 2,2 m;
- 2) pokoju sypialnego przewidzianego dla dwóch osób – 2,7 m;
- 3) kuchni w mieszkaniu jednopokojowym **i aneksu kuchennego** – 1,8 m;
- 4) kuchni w mieszkaniu wielopokojowym – 2,4 m.

~~2. W mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m².~~

2. **W mieszkaniu wielopokojowym:**

- 1) co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m²;
- 2) w przypadku pokoju z aneksem kuchennym dostępnym wyłącznie z tego pokoju, jego powierzchnia nie może być mniejsza niż 18 m².
3. W mieszkaniu jednopokojowym pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 18 m², a w przypadku pokoju z aneksem kuchennym dostępnym wyłącznie z tego pokoju, nie mniejszą niż 20 m².

§ 95.

1. Kształt i wymiary przedpokoju powinny umożliwiać przeniesienie chorego na noszach oraz wykonanie manewru wózkiem inwalidzkim w miejscach zmiany kierunku ruchu.
2. Korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w mieszkaniu powinny mieć szerokość w świetle, co najmniej 1,2 m, z dopuszczeniem miejscowego zwężenia do 0,9 m na długości korytarza nie większej niż 1,5 m.

UZASADNIENIE


Proponowana zmiana wprowadzona w projekcie rozporządzenia a korygowana powyższymi zapisami uwzględnia skutki funkcjonalne dopuszczenia łączenia pokoju z aneksem kuchennym, której dotychczasowe przepisy nie uwzględniały. Kuchnia, jako aneks dostępny wyłącznie z pokoju oznacza, że dostęp do niej „zużywa” część powierzchni pokoju wyłącznie na komunikację. Oznacza to faktyczne ograniczenie standardu powierzchniowego samego pokoju.

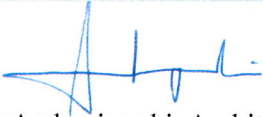
Właściwe jest również uwzględnienie w standardzie powierzchniowym mieszkania jednopokojowego jego specyfiki. Pokój w takim mieszkaniu skupia wszystkie funkcje mieszkalne, które w mieszkaniu wielopokojowym można posegregować pomiędzy poszczególnymi pokojami. Zatem, minimalna powierzchnia takiego pokoju musi uwzględniać potrzebę dodatkowej powierzchni związanej z jego większym obciążeniem funkcjonalnym.

W § 3 pkt 10a (projektowany) zdefiniowano aneks kuchenny, jako pojęcie szersze, zawierające w sobie pojęcie wnęki kuchennej, co było konieczne dla spójności regulacji w § 92, 93 i 94.

Jednocześnie konieczne jest też uzupełnienie w § 93, ust. 3 w postaci słowa „funkcjonalnie”, aby nie uprawniać do wliczania powierzchni kuchni do powierzchni pokoju.

Niniejsza regulacja jest konieczna, dla zapewniania minimalnego standardu użytkowego mieszkań.


Krzysztof Ozimek, Architekt IARP
Sekretarz Krajowej Rady IARP


Piotr Andrzejewski, Architekt IARP
Przewodniczący Komisji Legislacyjnej