

Projekt z dnia 4 grudnia 2018 r.

Załącznik do rozporządzenia
z dnia 2018 r. (poz.)

**STANDARDY DOTYCZĄCE PRZESTRZENNEGO KSZTAŁTOWANIA BUDYNKU
I JEGO OTOCZENIA, TECHNOLOGII WYKONANIA I WYPOSAŻENIA
TECHNICZNEGO BUDYNKU ORAZ LOKALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ
REALIZOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWEGO WSPARCIA**

Przedsięwzięcia realizowane na podstawie niniejszych Standardów powinny być zgodne z przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności z:

- umową o wykonawstwo robót budowlanych;
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1276, 1496 i 1669) oraz przepisami wykonawczymi do niej;
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- przepisami dotyczącymi dróg publicznych, ochrony środowiska, ochrony zabytków;
- przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;
- przepisami prawa miejscowego, w tym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- zasadami wiedzy technicznej, w szczególności normami technicznymi;
- zasadami ergonomii;
- decyzjami administracyjnymi;
- umowami i warunkami technicznymi, w szczególności dostawców mediów i zarządcy drogi

oraz powinny być zgodne i, jeśli jest to wymagane odrębnie przepisami prawa lub umową - posiadać wszystkie opinie i uzgodnienia, w tym w zakresie: bezpieczeństwa pożarowego, higieniczno-sanitarnym, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zasad dostępności i uniwersalnego projektowania.

1. Realizacja przedsięwzięcia odbywa się na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, przedstawiającej szczegółowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w pkt 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:
 - a) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - b) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
 - c) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - d) etapów realizacji i proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - e) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi;
 - f) technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku, uwzględniającej rodzaj realizowanego przedsięwzięcia.
3. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w pkt. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
4. Przedsięwzięcie lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:
 - a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;
 - b) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu

w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);

- c) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej;
oraz znajduje się:
 - d) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);
 - e) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od:
 - szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
 - przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.
5. Spełnienie warunków, o których mowa w pkt 4. litera e, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
 6. Zagospodarowując działkę budowlaną należy zaprojektować stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby z niepełnosprawnościami.
 7. Liczbę i sposób urządzenia stanowisk postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę), z uwzględnieniem wymaganej liczby stanowisk, z których korzystają osoby z niepełnosprawnościami.
 8. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby z niepełnosprawnościami powinny posiadać szerokość co najmniej 360 cm a długość 500 cm, a w przypadku usytuowania wzdłuż jezdni długość co najmniej 600 cm i szerokość, co najmniej 360 cm
 9. Nawierzchnia stanowisk postojowych powinna być utwardzona (równa i gładka o

spadku podłużnym i poprzecznym), wykonana z betonu asfaltowego (nawierzchni bitumicznej) lub z betonu cementowego. W przypadku zastosowania nawierzchni ażurowej stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnościami powinny mieć nawierzchnię pełną (bez otworów) lub należy po obu stronach stanowiska postojowego przewidzieć pasy wyłożone nawierzchnią pełną o szer. 1,0 m. Dopuszcza się stosowanie nawierzchni brukowej z kostki betonowej o niefazowanych krawędziach i kostki kamiennej ciętej.

10. Struktura przestrzenna otoczenia budynku powinna być ukształtowana, tak aby umożliwiała użytkownikom łatwą orientację i rozpoznanie budujących ją stref - domen terytorialnych, na które składają się przestrzenie prywatne, półprywatne i półpubliczne oraz przestrzeń publiczną znajdującą się poza obszarem inwestycji. Można to osiągnąć poprzez zróżnicowanie nawierzchni, poziomów, wprowadzenie rzeczywistych lub symbolicznych barier (płotki, żywopłoty, uskoki terenu), które pozwalają wyróżnić w zamieszkiwanej przestrzeni mniejsze, bardziej kameralne obszary.
11. Budynki i podwórko powinny być ustawione względem siebie tak, by mieszkańcy mogli widzieć wejścia na teren inwestycji, wejścia do budynków i plac zabaw, i w ten naturalny sposób sprawować kontrolę sąsiedzką.
12. Otoczenie i wejścia do budynku powinny być dobrze oświetlone, zapewniając komfort i poczucie bezpieczeństwa użytkowników. Oświetlenie terenu nie powinno powodować zanieczyszczenia światłem i zakłócać snu mieszkańców.
13. Numeracja klatek schodowych, mieszkań, stanowisk postojowych i lokali usługowych danego przedsięwzięcia pod jednym numerem porządkowym powinna być unikatowa i niepowtarzalna. Oznacza to, że pod jednym numerem porządkowym powinno być tylko jedno mieszkanie oznaczone numerem 1, tylko jeden lokal usługowy z numerem 1, tylko jedno stanowisko postojowe oznaczone numerem 1, itp., bez względu na liczbę budynków, klatek schodowych, kondygnacji podziemnych.
14. Budynki objęte przedsięwzięciem:
 - a) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

15. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych przedsięwzięciem znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 14, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w pkt. 14, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.
16. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².
17. W przypadku przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielokondygnacyjnego, niezależnie od jego wysokości, montowane są dźwigi osobowe. Odległość pomiędzy drzwiami przystankowymi dźwigu a przeciwległą ścianą lub inną przegrodą powinna wynosić co najmniej 160 cm.
18. Co najmniej jeden z dźwigów służących komunikacji ogólnej w budynku, a także w każdej wydzielonej w pionie, odrębnej części (segmentie) takiego budynku, powinien być przystosowany do osób z niepełnosprawnościami.
19. Dostęp do dźwigu powinien być zapewniony z każdej kondygnacji użytkowej. Nie dotyczy to kondygnacji nadbudowanej lub powstałej w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne lub inne cele użytkowe.
20. Różnica poziomów podłogi kabiny dźwigu, zatrzymującego się na kondygnacji użytkowej, i posadzki tej kondygnacji przy wyjściu z dźwigu nie powinna być większa niż 2 cm.
21. Kabina dźwigu osobowego dostępna dla osób z niepełnosprawnościami ma szerokość co najmniej 110 cm i długość 140 cm.
22. Po obu stronach kabiny znajdują się ciągłe poręcze, a ich górna część znajduje się na wysokości 90 cm.
23. Drzwi do kabiny mają szerokość 90 cm (zalecana 100 cm ze względu na osoby z wózkami bliźniaczymi).
24. Drzwi dźwigu otwierają się i zamykają automatycznie. System jest oparty na czujnikach (na przykład podczerwień) zatrzymujących zamykanie drzwi jeszcze przed kontaktem fizycznym z przedmiotem lub osobą.

25. Na ścianie przeciwnej do drzwi wejściowych należy umieścić lustro, umożliwiające osobie poruszającej się na wózku sprawdzenie, czy za jej plecami nie znajduje się żadna przeszkoda i czy może bezpiecznie opuścić kabinę. Stosowanie lustra nie jest konieczne, jeżeli wymiary kabiny są większe niż 150x150 cm.
26. Wejścia do budynków powinny mieć doprowadzone utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 150 cm, aby zapewniać osobom z niepełnosprawnościami dostęp do budynku.
27. Drzwi wejściowe do wiatrołapu w budynkach powinny mieć szerokość w świetle ościeżnicy minimum 120 cm, z możliwością zastosowania drzwi dwuskrzydłowych ze skrzydłem ruchomym o szerokości 90 cm (zalecane 100 cm).
28. Próg o maksymalnej wysokości do 2 cm, ze ściętym klinem i wyróżnieniem kontrastu o minimalnym LRV 3091.
29. Otwór drzwiowy powinien być tak zlokalizowany w ścianie, aby od strony zawiasów pozostało co najmniej 9 cm wolnej przestrzeni.
30. Wokół głównego wejścia zapewniona powinna być swoboda poruszania się osobom z niepełnosprawnościami, tzn. miejsce na pole manewru przed i po wejściu ma wymiary co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi. Nawierzchnia przed wejściem głównym powinna być utwardzona i wypłaszczona, a jej nachylenie podłużne nie powinno być większe niż 5%.
31. Jeżeli nie ma możliwości dostępu do budynku z poziomego terenu należy zastosować pochylnię – w przypadku braku takiej możliwości inne rozwiązania alternatywne.
32. Pochylnie przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami mają szerokość płaszczyzny ruchu minimum 120 cm .
33. Pochylnie o długości ponad 9 m są podzielone na krótsze odcinki, przy zastosowaniu spoczników o długości co najmniej 140 cm.
34. Szerokość spocznika nie jest mniejsza niż 150 cm.
35. Jeżeli na spoczniku następuje zmiana kierunku należy zapewnić na nim powierzchnię manewrową o minimalnych wymiarach 150x150 cm.
36. Długość poziomej płaszczyzny na początku i na końcu pochylni powinna wynosić co najmniej 150 cm, poza polem otwierania drzwi.
37. Pochylnia powinna zawierać krawężniki o wysokości od 7 cm⁶⁰ do 10 cm. Nie ma potrzeby projektowania krawężnika, jeżeli dana krawędź pochylni biegnie wzdłuż ściany.

Z komentarzem [AN1]: Doprecyzowanie zgodnie ze „Standardami dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami”

Przy wykonaniu pochylni o nachyleniu poniżej 5% można nie wykonywać poręczy. W przypadku pochylni o nachyleniu powyżej 5%:

- a) po obu stronach pochylni należy zainstalować poręcze na wysokości 75 i 90 cm.
- b) odstęp między poręczami musi mieścić się w granicach od 100 cm do 110 cm.
- c) poręcze przy pochylniach należy przedłużyć o 30 cm na ich początku, końcu oraz zakończyć w sposób zapewniający bezpieczne użytkowanie.
- d) poręcze przy pochylniach powinny być równoległe do nawierzchni.
- e) część chwytna poręczy powinna mieć średnicę 3,5-4,5 cm.
- f) część chwytna poręczy powinna być oddalona od ściany o co najmniej 5 cm.

Z komentarzem [AN2]: Doprecyzowanie zgodnie ze „Standardami dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami”

- 38. Detale drzwi wejściowych:
 - a) górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 120 cm nad poziomem podłogi,
 - b) szklane drzwi (zewnątrzne i wewnętrzne) muszą być oznaczone kontrastowym elementem-minimalnie w formie żółtego pasa szerokości ok 20 cm.
- 39. Domofon (w przypadku jego zastosowania) powinien spełniać następujące wymagania:
 - a) posiadać potwierdzenie dźwiękowe i wizualne wybranego przycisku,
 - b) posiadać świetlne i dźwiękowe potwierdzenie otwierania zamka,
 - c) być umieszczony w widocznym miejscu, po stronie klamki od drzwi (ale nie bezpośrednio przy niej), blisko wejścia,
 - d) być w kontrastujących kolorach względem tła, na którym się znajduje,
 - e) ekran domofonu powinien znajdować się nie wyżej niż 120 cm nad poziomem podłogi, a jego przyciski na wysokości 80 cm -110 cm i w odległości minimum 60 cm od narożnika wewnętrznego, naklejonego na całą szerokość skrzydła drzwi na wysokości ok 160 cm.
- 41. Wprowadzenie elementów aranżacji ułatwiających samodzielną orientację, poruszenie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu (np. kontrastowa kolorystyka ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), uwzględniający możliwe ograniczenia użytkowników, umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych).
- 42. Układ komunikacyjny, konstrukcyjny i instalacyjny budynku powinien umożliwiać zmianę wielkości mieszkań przez ich podział lub łączenie w taki sposób, aby było możliwe na przykład wydzielenie mieszkania jednopokojowego z mieszkania trzypokojowego (i większego) lub połączenie mieszkań.

43. Hall wejściowy powinien mieć charakter reprezentacyjny, powinien być dobrze oświetlony, wyposażony w skrzynki na listy, tablice informacyjną, miejsce do siedzenia i zieleń.
44. Przestrzenie komunikacji ogólnej (korytarze - w miarę możliwości oraz klatki schodowe - obowiązkowo) powinny być oświetlone światłem dziennym.
45. W budynkach należy unikać rozwiązań bazujących na oświetleniu sztucznym. Tam gdzie to możliwe, należy zapewnić oświetlenie wszystkich pomieszczeń światłem dziennym oraz stosowanie rozwiązań doświetlających, (np.: świetliki, przeszklenia, drzwi z naświetleniami, okna wewnętrzne).
46. W budynku należy wprowadzić technologię i rozwiązania umożliwiające retencję i wykorzystanie wody deszczowej do celów niekonsumpcyjnych (na przykład: podlewanie roślin).
47. Lokale mieszkalne, które powstaną w wyniku realizacji przedsięwzięć z wykorzystaniem finansowego wsparcia powinny być ofertą do najemców w różnym wieku i stopniu sprawności. Lokale mieszkalne powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby można było je łatwo adaptować do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, seniorów, rodzin z dziećmi (np. kontakty, przełączniki i skrzynki na wysokości maksymalnie 110 cm). Ponadto pomieszczenia w lokalu powinny być zaprojektowane w sposób umożliwiający domownikom swobodne poruszanie się oraz ergonomiczne i funkcjonalne ustawienie mebli. Jest to szczególnie ważne w przypadku mieszkań przeznaczonych m.in dla osób z niepełnosprawnościami, seniorów, rodzin z dziećmi.
48. Powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić od 40 do 70 m².
49. Wszystkie mieszkania mają dostęp do logi lub balkonu, dla których zastosowane są rozwiązania bezprogowe.
50. Budynki już istniejące, wymagają opracowania indywidualnych rozwiązań architektonicznych i infrastrukturalnych, dostosowujących je do struktury budynku i potrzeb osób mających w nich zamieszkać, z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami.
51. Indywidualne rozwiązania architektoniczne i infrastrukturalne w budynkach istniejących powinny, uwzględniać powyższe standardy o ile nie spowoduje to naruszenia struktury i funkcjonalności budynku z tym, że:
 - a) w przypadku przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1-3, 12, 13, 26, 30-

41, 46 oraz 47,

- b) w przypadku przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1-3, 12, 13, 26, 30-41, 46 oraz 47,
- c) w przypadku przedsięwzięć polegających na zmianie sposobu użytkowania budynku, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1-3, 12, 13, 26, 30-41, 46 oraz 47,
- d) w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 4 i 5,
- e) w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 4 i 5.