

408

ZARZĄDZENIE PRZEWODNICZĄCEGO KOMITETU BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

z dnia 3 grudnia 1962 r.

w sprawie wytycznych w zakresie wyznaczania terenów pod niskie budownictwo mieszkaniowe oraz normatywu zabudowy tych terenów.

Na podstawie art. 28 pkt 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47) zarządza się, co następuje:

§ 1. Pod zabudowę niskim budownictwem mieszkaniowym mogą być przeznaczane tylko tereny:

- 1) nie uzbrojone i nie przewidziane do uzbrojenia w sieć kanalizacyjną,
- 2) uzbrojone w sieć kanalizacyjną, stanowiące nie zabudowaną część w istniejącej już zabudowie niskiego budownictwa mieszkaniowego, jeżeli organ właściwy do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego danego miasta (osiedla) stwierdzi, że tereny te nie mogą być wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową o wysokości powyżej trzech kondygnacji.

§ 2. Wprowadza się „Normatyw zabudowy terenów niskiego budownictwa mieszkaniowego”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Normatyw zabudowy terenów niskiego budownictwa mieszkaniowego stosuje się:

- 1) przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego miast, osiedli i innych jednostek osadniczych o miejskim charakterze zabudowy,
- 2) przy wydawaniu decyzji ustalających lokalizację szczegółową inwestycji niskiego budownictwa mieszkaniowego na terenach, na których zgodnie z ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego, a w braku takiego planu — zgodnie z posiadanymi materiałami do

planu, może być lokalizowane niskie budownictwo mieszkaniowe.

§ 4. 1. Odstępstwa od ustalonych w normatywie wielkości działek dopuszczalne są w stosunku do poszczególnych działek, gdy ściśle zastosowanie normatywu jest niecelowe ze względów technicznych lub gospodarczych, a mianowicie w odniesieniu do:

- 1) terenów o szczególnych warunkach fizjograficznych,
- 2) terenów, na których nowe budownictwo niskie będzie uzupełnieniem istniejącej już zabudowy,
- 3) działek budowlanych utworzonych na podstawie dokonanych już podziałów geodezyjnych, jeżeli działki te odpowiadają wymaganiom „Normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego”, stanowiącego załącznik do zarządzenia Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 r. (Monitor Polski Nr 74, poz. 453),
- 4) terenów, dla których przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia został opracowany i uzgodniony projekt szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiadający przepisom „Normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego”, o którym mowa w pkt 3.
 2. O odstępstwach, o których mowa w ust. 1, decyduje:
 - 1) prezydium rady narodowej, właściwe do zatwierdzenia szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzając plan, którego projekt zawiera propozycje odstępstw,

2) kierownik wydziału budownictwa, urbanistyki i architektury, właściwy w sprawach lokalizacji szczegółowej, wydając decyzję o ustaleniu lokalizacji szczegółowej, o ile decyzja dotyczy terenu nie objętego szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Decyzje ustalające lokalizację szczegółową inwestycji na działkach przekraczających górną granicę normatywu stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia, wydane przed wejściem w życie tego normatywu, pozostają w mocy, jeżeli:

1) wielkość działki odpowiada, ustaleniom szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia w życie normatywu,

2) przekroczenie normatywu wynika z przyczyn określonych w § 4 ust. 1,

3) na podstawie pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem w życie normatywu, została rozpoczęta budowa zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 6. Traci moc zarządzenie Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 r. w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego (Monitor Polski Nr 74, poz. 453).

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. Przewodniczący Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury: w z. Z. Skibniewski

Załącznik do zarządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 3 grudnia 1962 r. (poz. 408).

NORMATYW ZABUDOWY TERENÓW NISKIEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

I. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Normatyw stosuje się do terenów, na których zgodnie z ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego (a w braku planu ogólnego na podstawie materiałów do tego planu) może być realizowane niskie budownictwo mieszkaniowe.

2. Przez niskie budownictwo mieszkaniowe rozumieć należy budownictwo poniżej 3 kondygnacji, występujące jako:

- budownictwo domów wielorodzinnych (wielomieszkaniowych),
- budownictwo małych domów mieszkalnych,
- budownictwo domów jednorodzinnych.

3. Przez dom wielorodzinny (wielomieszkaniowy) rozumie się budynek przeznaczony do zamieszkania przez więcej niż jedną rodzinę.

4. Przez mały dom mieszkalny rozumie się budynek mieszkalny złożony z 2—4 lokali, stanowiących odrębną własność różnych osób lub własność spółdzielni mieszkaniowej.

5. Przez dom jednorodzinny rozumie się budynek albo samodzielna część budynku mieszkalnego bliźniaczego lub szeregowego.

6. Działką budowlaną w rozumieniu normatywu jest obszar gruntu, o wielkości powierzchni odpowiadającej ustaleniom niniejszego normatywu dla określonego rodzaju zabudowy, stanowiący odrębną nieruchomość bądź określony decyzją organu miejscowego planowania przestrzennego o ustaleniu lokalizacji szczegółowej.

7. Urządzenia usługowe związane z obsługą mieszkańców na terenie niskiego budownictwa mieszkaniowego lub sąsiadujących terenów mieszkaniowych, a także urządzenia usługowe ogólnomiejskie ustalane są w wytycznych z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do części II Głównych wskaźników do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961—1965, stanowiących załącznik do zarządzenia nr 15 Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 21 lutego 1961 r. w sprawie głównych wskaźników do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961—1965.

II. Budownictwo mieszkaniowe domów wielorodzinnych poniżej 3 kondygnacji i małych domów mieszkalnych.

§ 2. 1. Zabudowę terenów niskiego budownictwa mieszkaniowego domami wielorodzinnymi poniżej 3 kondygnacji i małymi domami mieszkalnymi należy projektować zgodnie z zasadami projektowania zabudowy terenów mieszkaniowych netto budownictwa wielorodzinnego o trzech i więcej kondygnacjach, ustalonymi w załączniku do zarządzenia nr 15 Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 21 lutego 1961 r. w sprawie głównych wskaźników do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961—1965.

2. Wskaźniki intensywności zabudowy netto i powierzchni użytkowej mieszkań na 1 ha terenu netto zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poniżej 3 kondygnacji i małych domów mieszkalnych ustala tablica nr 1.

Tablica nr 1.

Ogólne intensywności zabudowy netto	Gęstość powierzchni użytkowej mieszkań m ² /ha terenów netto	Stopień uzbrojenia terenu w kanalizację i wodociąg
0,56—0,48	4.200 m ² — 3.600 m ²	Sieć kanalizacyjna miejska. Odprowadzenie ścieków do oczyszczalni lokalnej. Sieć wodociągowa miejska. Źródła uliczne.
0,48—0,40	3.600 m ² — 3.000 m ²	Odprowadzenia ścieków do osadnika z rozsączkowaniem ścieków w terenie. Sieć wodociągowa miejska. Źródła uliczne. Studnie publicznego użytkowania.
0,45—0,37	3.380 m ² — 2.800 m ²	Odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika. Studnie publicznego użytkowania. Własne ujęcie wody (studnia na działce).

III. Budownictwo mieszkaniowe domów jednorodzinnych.

A. Rodzaje domów jednorodzinnych.

§ 3. 1. Cechą charakterystyczną budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jest wyłączność użytkowania do-

mu jednomieszkaniowego przez jedną rodzinę i powiązanie domu z określoną działką. W państwowym lub zakładowym budownictwie mieszkaniowym w razie budowy kilku domów w jednym zespole nie musi występować określenie granic działki dla poszczególnego domu mieszkalnego.

2. Rozróżnia się następujące rodzaje domów jednorodzinnych:

- 1) dom mieszkalny jednorodzinny wolno stojący jest to budynek mieszkalny jednorodzinny nie przylegający do budynku lub budowli położonej na sąsiedniej działce,
- 2) dom mieszkalny jednorodzinny bliźniaczy jest to każdy z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych mających wspólną ścianę, zbudowanych na dwóch sąsiednich działkach,
- 3) dom mieszkalny jednorodzinny szeregowy jest to każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, usytuowany na wydzielonej działce w zwartym szeregu co najmniej trzech budynków mieszkalnych,
- 4) dom mieszkalny jednorodzinny „atrialny” jest to każdy budynek mieszkalny jednorodzinny z wewnętrznym ogródkiem otoczonym ścianami tego budynku, ścianami budynków na sąsiednich działkach lub także ogrodzeniem.

B. Wielkość, kształt i zagospodarowanie działki przeznaczonej pod dom jednorodzinny.

§ 4. 1. Działka powinna mieć w miarę możliwości kształt prostokątny lub zbliżony do prostokątnego. Bok przylegający do ulicy jest jej szerokością, a prostopadła do ulicy — głębokością.

2. Na działkach przeznaczonych pod domy mieszkalne jednorodzinne może być projektowana zabudowa zwarta, bliźniacza i wolno stojąca.

3. Zabudowa zwarta, poza tradycyjną zabudową szeregową o układzie liniowym, może również występować jako:

- 1) zabudowa dywanowa — zabudowa parterowymi domami jednorodznymi na małych działkach, składająca się z budynków „atrialnych” i innych odmian zabudowy szeregowej, formująca zwarty układ domów o wspólnych ścianach i izolowanych ogródkach,
- 2) zabudowa łańcuchowa — zabudowa szeregowa różniąca się od tradycyjnego układu liniowego łamaną lub zygzakowatą linią zabudowy, uzyskiwaną przez przesunięcia względem siebie segmentów, ustawienie ich pod kątem do drogi, jak również układy, w których budynki mieszkalne łączone są przez ustawione między nimi przybudówki gospodarcze lub garaże,
- 3) zabudowa grupowa — zabudowa składająca się z grup budynków stanowiących powtarzalny element zabudowy; elementy te mogą zawierać budynki różnego typu i różnej wysokości.

4. Wskaźniki powierzchni i szerokości działek dla poszczególnego rodzaju zabudowy w dostosowaniu do stopnia uzbrojenia terenu w kanalizację i wodociąg określa tablica nr 2.

Tablica nr 2.

Rodzaj zabudowy	Stopień uzbrojenia terenu w kanalizację i wodociąg			
	(dotyczy tylko terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej) Sieć kanalizacyjna miejska. Odprowadzenie ścieków do oczyszczalni lokalnej. Sieć wodociągowa miejska. Źródła uliczne.	Odprowadzenie ścieków do osadnika z rozsączkowaniem ścieków w terenie. Sieć wodociągowa miejska. Źródła uliczne. Studnie publicznego użytkowania.	Odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika. Tzw. „suchy ustęp”. Studnie publicznego użytkowania.	Odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika. Własne ujęcie wody (studnia na działce).
Zabudowa zwarta				
1. Zabudowa szeregowa				
— powierzchnia działki	110 m ² — 200 m ²	200 m ² — 400 m ²	150 m ² — 300 m ²	—
— szerokość działki	4,2 m — 7,5 m	4,5 m — 7,5 m	4,5 m — 7,5 m	—
2. Zabudowa atriarna				
— powierzchnia działki	110 m ² — 150 m ²	—	—	—
— szerokość działki	10,0 m — 12,0 m	—	—	—
Zabudowa bliźniacza	(tylko w razie niemożności zastosowania zabudowy zwartej)			
— powierzchnia działki	200 m ² — 300 m ²	300 m ² — 500 m ²	250 m ² — 350 m ²	250 m ² — 500 m ²
— szerokość działki	9,5 m — 12,0 m	9,5 m — 13,5 m	9,5 m — 13,5 m	9,5 m — 13,5 m
Zabudowa wolno stojąca	(tylko w razie niemożności zastosowania zabudowy zwartej)			
— powierzchnia działki	250 m ² — 400 m ²	400 m ² — 700 m ²	350 m ² — 500 m ²	350 m ² — 700 m ²
— szerokość działki	15,0 m — 17,5 m	15,0 m — 19,0 m	15,0 m — 19,0 m	15,0 m — 19,0 m

5. Powierzchnię działki przeznaczonej pod dom mieszkalny jednorodzinny, określoną w niniejszym normatywie wielkościami minimalnymi i maksymalnymi, należy ustalać w zależności od możliwości i warunków usuwania ścieków i zaopatrzenia w wodę (stopnia uzbrojenia terenu w kanalizację i wodociąg), ukształtowania terenu, warunków fizjograficznych, istniejącego zainwestowania oraz typu i wielkości miasta.

6. Szerokość działki, określoną w niniejszym normatywie wielkościami minimalnymi i maksymalnymi, należy ustalać w dostosowaniu do rodzaju i rzutu przewidywanego do

realizacji domu jednorodzinnego na działce. Dopuszcza się zmniejszenie ustalonych minimalnych szerokości dla zabudowy bliźniaczej i wolno stojącej — pod warunkiem zachowania przepisów o odległościach między budynkami ze względów przeciwpożarowych oraz wymagań oświetleniowych, określonych w przepisach techniczno-budowlanych.

7. Przy zabudowie zwartej lub bliźniaczej konieczne jest sporządzanie planu zagospodarowania terenu wszystkich działek (segmentów), na których mogą być wzniesione połączone domy.