

## ZARZĄDZENIE PREZESA KOMITETU DO SPRAW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

z dnia 28 sierpnia 1957 r.

## w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego.

Na podstawie § 1 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 stycznia 1957 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury (Dz. U. Nr 4, poz. 16) oraz § 6 ust. 5 uchwały nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (Monitor Polski Nr 22, poz. 157) zarządza się, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się „Normatyw urbanistyczny dla niskiego budownictwa mieszkaniowego”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Normatyw należy stosować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego w miastach, osie-

dlach i innych miejscowościach o zabudowie miejskiej na terenach wyznaczonych pod niskie budownictwo mieszkaniowe realizowane jako budownictwo indywidualne, przyzakładowe, spółdzielcze a także państwowe.

§ 3. Postanowienia normatywu obowiązują nowo wznoszone budownictwo mieszkaniowe zarówno korzystające, jak i nie korzystające z pomocy Państwa.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezes Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury:

Z. Skibniewski

Załącznik do zarządzenia Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 r. (poz. 453).

## NORMATYW URBANISTYCZNY DLA NISKIEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

## Wstęp.

## A. Zakres normatywu.

1. Normatyw dotyczy terenów wyznaczonych pod niskie budownictwo mieszkaniowe w miastach, osiedlach lub miejscowościach o charakterze miejskim zgodnie z ogólnymi pla-

nami zagospodarowania przestrzennego, a w braku takich planów — zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi opracowanymi przez terenową służbę architektoniczno-budowlaną.

2. Normatyw przewidziany jest dla budownictwa nowo wznoszonego.

**B. Pojęcia podstawowe.**

3. Przez niskie budownictwo mieszkaniowe rozumieć należy budownictwo poniżej 3 kondygnacji\*), występujące jako domy jednorodzinne lub wielomieszkaniowe (wielorodzinne).

4. Domy jednorodzinne mogą być wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, położone na działce przeznaczonej tylko dla zamieszkującej tam rodziny.

a) Przez dom jednorodzinny wolnostojący rozumieć należy dom na działce budowlanej, nie przylegający do domu mieszkalnego położonego na sąsiedniej działce.

b) Przez dom jednorodzinny bliźniaczy rozumieć należy jeden z dwóch domów (segmentów) jednorodzinnych posiadających wspólną ścianę, umieszczonych na sąsiadujących dwu działkach.

c) Przez dom jednorodzinny szeregowy rozumieć należy jeden ze zwartego szeregu domów (segmentów) jednorodzinnych. W szeregu tym dwa skrajne domy (segmenty) mają jedną, a pozostałe domy (segmenty) dwie ściany wspólne z sąsiednimi domami.

5. Domy wielomieszkaniowe (wielorodzinne) przeznaczone są do zamieszkania przez więcej niż jedną rodzinę i położone na działce, przeznaczonej do wspólnego użytkowania przez wszystkich mieszkańców. Gdy taki dom zawiera nie więcej niż cztery lokale mieszkalne stanowiące własność różnych osób, nosi on nazwę małego domu mieszkalnego.

6. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w domach jednorodzinnych i wielomieszkaniowych nie może przekraczać 110 m<sup>2</sup>. Jeżeli celem umożliwienia pracy zawodowej właściciela domu jednorodzinnego lub małego domu mieszkalnego konieczne jest przeznaczenie części mieszkania na potrzeby wynikające z tej pracy, np. na dużą bibliotekę, gabinet lekarski i dentystyczne, pracownie artystyczne itp., łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego może przekraczać 110 m<sup>2</sup>, jednak nie może być większa niż 140 m<sup>2</sup>.

**I. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod niskie budownictwo mieszkaniowe.****A. Zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę domami jednorodzinymi.**

7. Powierzchnia poszczególnych działek budowlanych oraz typ zabudowy wynikają z postanowień ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, a w braku takiego planu — bądź z wytycznych do planu ogólnego, bądź są uzależnione od lokalnych stosunków własnościowych, położenia i wielkości wyznaczonego terenu w mieście (osiedlu), rzeźby terenu i warunków fizjograficznych, typu miasta (osiedla), istniejącego uzbrojenia terenu oraz upodobań regionalnych ludności.

8. Powierzchnię działek i powierzchnię mieszkalną na 1 ha w zależności od rodzaju zabudowy i stopnia uzbrojenia ustala poniższa tabela:

| Rodzaj zabudowy | Powierzchnia działki m <sup>2</sup> | Powierzchnia mieszkalna na 1 ha terenów mieszkalnych netto**) | Minimalny stopień uzbrojenia terenu   |
|-----------------|-------------------------------------|---|---|
| szeregowa       | 150 — 300 (segment)                 | 3.200 m <sup>2</sup><br>1.700 m <sup>2</sup>                  | sieć drogowa, elektryczność, wodociąg, kanalizacja (miejska lub lokalna zbiorowa) |

\*) W razie wznoszenia ze środków własnych ludności budownictwa mieszkaniowego o 3 i więcej kondygnacjach należy stosować obowiązujące przepisy urbanistyczne dla zespołu bloków mieszkaniowych.

\*\*) Przy założeniu, że powierzchnia mieszkalna stanowi 60% powierzchni użytkowej.

| Rodzaj zabudowy | Powierzchnia działki m <sup>2</sup> | Powierzchnia mieszkalna na 1 ha terenów mieszkalnych netto**) | Minimalny stopień uzbrojenia terenu  |
|-----------------|-------------------------------------|---|--|
| bliźniacza      | 250 — 300 (segment)                 | 2.100 m <sup>2</sup><br>1.700 m <sup>2</sup>                  | sieć drogowa, elektryczność, wodociąg, kanalizacja (miejska lub lokalna zbiorowa)  |
| "               | 300 — 600 (segment)                 | 1.700 m <sup>2</sup><br>900 m <sup>2</sup>                    | sieć drogowa, elektryczność, źródła uliczne lub studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloaczny (tzw. „suchy ustęp”)   |
| "               | 600 — 1000 (segment)                | 900 m <sup>2</sup><br>550 m <sup>2</sup>                      | sieć drogowa, elektryczność, w razie niemożności budowy ze względu na warunki lokalne studni przez budujących we własnym zakresie — studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloaczny (tzw. „suchy ustęp”) |
| wolnostojąca    | 400 — 600                           | 1.350 m <sup>2</sup><br>900 m <sup>2</sup>                    | sieć drogowa, elektryczność, źródła uliczne lub studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloaczny (tzw. „suchy ustęp”)   |
| "               | 600 — 1000                          | 900 m <sup>2</sup><br>550 m <sup>2</sup>                      | sieć drogowa, elektryczność, w razie niemożności budowy ze względu na warunki lokalne studni przez budujących we własnym zakresie — studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloaczny (tzw. „suchy ustęp”) |

**U w a g a:** Dopuszcza się projektowanie budownictwa jednorodzinnego na działkach mniejszych niż minimalne powierzchnie podane w tabeli, z zachowaniem prawidłowego rozwiązania zabudowy działki i wprowadzenia uzbrojenia terenu przewidzianego w tabeli.

9. Konsekwencją tabeli podanej w ust. 8 jest obowiązująca zasada lokalizowania na terenach miejskich, przy istniejącym pełnym uzbrojeniu terenu, wyłącznie działek budowlanych o powierzchni nie przekraczającej 300 m<sup>2</sup>.

10. W stosunku do poszczególnych działek przeznaczonych pod niskie budownictwo mieszkaniowe, a występujących w obrębie istniejącej zabudowy, dopuszcza się w specjalnie uzasadnionych przypadkach za zgodą prezydium właściwej wojewódzkiej rady narodowej przekroczenie maksymalnych powierzchni działek i odchylenie od stopnia uzbrojenia terenu podanego w tabeli.

11. Kształt działki budowlanej powinien być w zasadzie prostokątny lub zbliżony do prostokąta, którego bok przylegający do ulicy będzie jej szerokością, a prostopadła do ulicy — głębokością. Szerokość działek powinna być jak najmniejsza, w granicach dopuszczalnych przepisami prawa budowlanego o odległościach budynków. Pożądane jest, aby granice działek na przestrzeni 10 m były prostopadłe do ulicy. Działka nie przylegająca do ulicy musi mieć zapewniony dojazd.

12. Usytuowanie poszczególnych elementów zabudowy na działce budowlanej powinno odpowiadać obowiązującym przepisom prawa budowlanego. Odległość między domami jednorodzinnymi przez drogę ruchu publicznego powinna wynosić co najmniej 15 m, przez tylną granicę działki co najmniej 20 m, w innych przypadkach odległość między domami powinna wynosić co najmniej 8 m.

13. Na działkach budowlanych do 300 m<sup>2</sup> nie powinno się w zasadzie przewidywać budynków gospodarczych.

**U w a g a:** Garaże zostały omówione w części II — Komunikacja.

**B. Zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę domami wielomieszkaniowymi (wielorodzinnymi).**

14. Powierzchnię mieszkalną na 1 ha w zależności od rodzaju zabudowy oraz minimalnego stopnia uzbrojenia ustala poniższa tabela:

| Rodzaj zabudowy                            | Powierzchnia mieszkalna na 1 ha terenów mieszkalnych | Minimalny stopień uzbrojenia terenu   |
|--|--|---|
| mały dom mieszkalny, dom wielomieszkaniowy | 3.200 m <sup>2</sup><br>2.300 m <sup>2</sup>         | sieć drogowa, elektryczność, wodociąg, kanalizacja (miejska lub lokalna zbiorowa) |

15. W stosunku do poszczególnych małych domów mieszkalnych lub domów wielomieszkaniowych występujących w obrębie istniejącej zabudowy w specjalnie uzasadnionych przypadkach dopuszczalne są za zgodą prezydium właściwej wojewódzkiej rady narodowej odchylenia od podanych w tabeli wskaźników.

16. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę domami wielomieszkaniowymi (wielorodzinnymi) należy stosować w myśl obowiązujących przepisów urbanistycznych dla zespołu bloków mieszkaniowych.

## H. Komunikacja.

### A. Sieć uliczna.

17. W obrębie zespołu niskiego budownictwa mieszkaniowego rozróżnia się sieć ulic publicznych i przejazdy wewnętrzne.

1. Do ulic o charakterze publicznym zalicza się:

- ulice zbiorcze, co najmniej o dwu pasmach ruchu kołowego i obustronnych chodnikach, doprowadzające ruch z ulic mieszkaniowych na arterie komunikacyjne,
- ulice mieszkaniowe o dwu pasmach ruchu kołowego wraz z jednostronnym lub obustronnym chodnikiem; w razie zaprojektowania ulicy o jednym pasmie ruchu należy przewidzieć mijanki co 150 m i zatoki do postoju pojazdów.

Wszystkie ulice powinny zapewnić właściwe skręty na dojazd straży pożarnej i samochodów ciężarowych.

2. Przejazdy wewnętrzne (prowadzące w obrębie bloku wolny ruch samochodów osobowych) stanowią dróżki 1-pasmowe z mijankami co 150 m lub dróżki pieszo-jezdne o szerokości np. 3,5—4,0 m z zatokami na postój pojazdów.

### B. Garaże.

18. Na każdej działce o powierzchni ponad 300 m<sup>2</sup> przy zabudowie jednorodzinnej należy przewidzieć miejsce na garaż dla samochodu osobowego użytkownika domu.

19. Należy przewidzieć rezerwę terenową pod garaże zespołowe i ewentualnie inne urządzenia usługowe dla 50% realizowanego budownictwa jednorodzinnego na działkach o powierzchni poniżej 300 m<sup>2</sup> oraz dla samochodów użytkowników domów wielomieszkaniowych w ilości odpowiadającej 50% ilości mieszkań.

Rezerwa terenowa w obu przypadkach powinna wynosić 20 m<sup>2</sup> na mieszkanie.

## III. Usługi.

20. Program urządzeń usługowych powinien wynikać z ustaleń ogólnych planów zagospodarowania przestrzennego, a w braku takiego planu — z wytycznych do planów ogólnych. W ramach tego programu dla obsłużenia ludności zamieszkałej na terenach niskiego budownictwa mieszkaniowego należy realizować niezbędną sieć usług podstawowych w zasadzie według ust. 21—24 w zależności od położenia terenu w stosunku do zorganizowanego ośrodka miejskiego, wyposażenia w usługi najbliższego otoczenia oraz potrzeb miejscowych, przyjmując do programowania 5 osób na mieszkanie zarówno w budownictwie jednorodzinnym, jak i wielomieszkaniowym (wielorodzinnym).

21. Podstawowe usługi handlowe dla mieszkańców w zespołach niskiego budownictwa mieszkaniowego należy przewidywać w granicach następujących norm:

1) w zespole domów o 250—300 mieszkańcach:

- jeżeli w odległości 250—300 m od zespołu znajduje się sklep ogólnospożywczy mogący zaopatrzyć dodatkowo mieszkańców tego zespołu, należy programować 2 kioski spożywcze po 15 m<sup>2</sup>,
- w innych przypadkach należy programować pawilon ogólnospożywczy o powierzchni odpowiadającej dolnej granicy obowiązujących normatywów technicznych projektowania;

2) w zespole domów o 500—1000 mieszkańcach należy programować pawilon ogólnospożywczy o powierzchni odpowiadającej dolnej granicy obowiązujących normatywów technicznych projektowania lub pawilon uniwersalny;

3) w zespole domów powyżej 1000 mieszkańców należy odpowiednio zwiększyć ilość pawilonów przestrzegając zachowania promienia obsługi. Ponadto należy zaprogramować kilka kiosków (spożywcze, „Ruchu” itp.).

22. Na urządzenia usługowe z zakresu sportu należy zarezerwować w zespołach domów zamieszkałych przez co najmniej 500 mieszkańców działkę na plac gier sportowych o powierzchni 600—1000 m<sup>2</sup>, ustalając wielkość działki w zależności od liczby mieszkańców.

23. Urządzenia z zakresu usług socjalnych i kulturalnych na terenach wyznaczonych pod niskie budownictwo mieszkaniowe należy lokalizować tylko w takim zakresie, jaki wynika z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, a w braku takiego planu — z wytycznych do planu.

24. Jeżeli w sąsiedztwie nowoprojektowanego zespołu domów dla 1000 mieszkańców nie ma ambulatorium, należy programować punkt opatrunkowo-zabiegowy z możliwością okresowych wizyt lekarza internisty i dentysty.

25. Rzemieślniczych punktów usługowych nie programuje się zakładając możliwość prowadzenia działalności rzemieślniczej na terenie zespołu domów jako rzemiosła prywatnego.

26. W zespołach domów nie programuje się rezerwy terenowej pod urządzoną zielenią użytkowania publicznego.