

Dokument na papierze urzędowym: RIBA – Royal Institute of British Architects.

W nagłówku i stopce: informacje teleadresowe.

Piotr GADOMSKI
Wice Prezes Krajowej Izby Architektów RP
ul. Stawki 2A
00-193 Warszawa
Polska

Podłużna pieczęć dzienna: KRAJOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP, WPŁYNEŁO dnia 2014-12-23,
L.dz. KRIA/909/2014.

Dnia 18 grudnia 2014 r.

Szanowny Panie,

Dot. Odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi

Dziękuję za Pana pismo z dnia 24 listopada 2014 r. z zapytaniem w sprawie informacji na temat odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Północnej Irlandii. Z przyjemnością udzielimy Państwu wszelkiej pomocy.

W Wielkiej Brytanii uregulowanie kwestii odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi leży w gestii władz lokalnych. Organy odpowiadające za planowanie przestrzenne mają obowiązek opracować miejscowy plan określający politykę zagospodarowania przestrzeni w obszarze im podległym. Plan miejscowy uzupełniają odpowiednie wytyczne. Generalnie, odległości minimalne, jakie należy zachować określa dokument o nazwie *Supplementary Planning Guidance* [Dodatkowe Wytyczne w zakresie Zagospodarowania Przestrzennego] (zob. załącznik).

Jesteśmy przekonani, że kwestia minimalnych odległości pomiędzy budynkami oraz od granic działek w obszarach zabudowy mieszkaniowej powinna być regulowana przez władze lokalne odpowiednio do miejscowych uwarunkowań. Jak Państwu wiadomo, w Wielkiej Brytanii trwa obecnie gorąca debata polityczna dotycząca członkostwa naszego kraju w Unii Europejskiej. Nasz pogląd jest taki, że jest mało prawdopodobne, aby rząd brytyjski wspierał rozszerzenie kompetencji unijnych o kwestie dotyczące standardów budownictwa mieszkalnego; raczej, będzie optował za tym, aby o kwestiach tych decydowały same państwa członkowskie. Z tego względu będzie nam trudno wspierać dyrektywę unijną regulującą kwestię minimalnych odległości pomiędzy budynkami oraz od granic sąsiednich działek.

Z przyjemnością udzielimy Państwu wszelkich dalszych informacji i pomocy w powyższym zakresie.

Z poważaniem,

/-/ podpis nieczytelny.
Stephen R Hodder, MBE
Prezes

Załącznik 1

Wyciąg z dokumentu uzupełniającego Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla okręgu Sandwell Metropolitan – 2014 r.

http://sandwell.gov.uk/download/downloads/id/4164/residential_design_guide_spd_2014

- (i) Odległość 21 metrów (minimum) tyłu budynku od budynków dwupiętrowych, dochodząca do 27,5 metrów w przypadku budynków trzypiętrowych i więcej i/lub tam, gdzie okna pokoju dziennego i kuchni są umieszczone powyżej parteru, z możliwością wglądu w istniejące zabudowania lub gdzie wysokość kondygnacji pogarsza problem.
- (ii) Odległość pomiędzy frontami elewacji powinna uwzględniać stosunek wysokości do szerokości budynku. Stosunek wysokości i szerokości stanowi praktyczną regułę dla określenia szerokości ulicy.
- (iii) Minimalna odległość 14 metrów pomiędzy przeciwległymi szczytami domów jedno i dwupiętrowych oraz elewacjami tylnymi z oknami, zwiększona do przynajmniej 15,5 metrów w przypadku, gdy proponowane są projekty domów trzypiętrowych. Jeżeli ściana boczna jest usytuowana na wyższej kondygnacji niż elewacja tylna z oknami, wówczas odległość powinna być zwiększona o 1 metr dla każdego 1 metra więcej w wysokości budynku i/lub zmiany w kondygnacji.
- (iv) Minimalna odległość 1 metra od krańca chodnika powinna być zapewniona w przypadku, gdy projektowany jest budynek dwupiętrowy i większa w przypadku budynku o większej wysokości, chyba że z linii zabudowy wynika inaczej.
- (v) Minimalna szerokość 1 metra powinna być zachowana między przeciwległymi szczytami w nowoprojektowanych budynkach i tam, gdzie wytyczane są nowe granice.
- (vi) Budynki jednorodzinne powinny być projektowane w taki sposób, aby zapewnić otwartą prywatną przestrzeń nie mniejszą niż 70 m² lub o długości 10,5 m. W przypadku, gdy topografia jest problematyczna lub gdzie proponowana zabudowa jest mniejsza dopuszczalna jest pewna elastyczność, pod warunkiem, że projekt otwartej przestrzeni prywatnej jest wysokiej jakości i użyteczności. Jednak w tym wypadku prawo do rozbudowy nie może być zastosowane.
- (vii) W przypadku, gdy projektowane są mieszkania, obowiązuje się wymóg minimalnej przestrzeni prywatnej o powierzchni 10 m² dla jednostki. Przestrzeń otwarta powinna być projektowana i sytuowana w taki sposób, aby nadawała się do użytku; nie akceptuje się przestrzeni otwartej, jeżeli jej pomiary są oparte na przestrzeniach pozostałych wynikających z rozplanowania parkingu i terenu okalającego. W niektórych lokalizacjach, gdzie otwarta przestrzeń zewnętrzna jest niemożliwa z uwagi na charakter miejsca, np. w centrum miasta, jako alternatywne rozwiązanie dopuszcza się zastosowanie balkonów.
- (viii) Stosowany będzie 45-stopniowy kod w celu określenia wpływu rozbudowy parteru na sąsiednie nieruchomości, tam, gdzie wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Inne wysokości kondygnacji będą oceniane indywidualnie, ale 25-stopniowa reguła praktyczna będzie stosowana jako minimum w celu oceny wpływu projektu na sąsiednie nieruchomości.
- (ix) Przestrzeń publiczna i prywatna powinny być wyraźnie oznaczone w planach mieszkaniowych. Należy unikać projektów otwartych wokół frontów budynków, gdzie powierzchnia strefy pożarowej może być ograniczana, z zastrzeżeniem, że uwarunkowania miejscowe nie określają inaczej.

- (x) Wymagana jest osłona lub ogrodzenie o wysokości co najmniej 1,8 m na granicy tyłu prywatnej przestrzeni otwartej, chyba że istnieje adekwatna osłona lub dobrej jakości ogrodzenie.
- (xi) Podjazdy i powierzchnie utwardzone dla pojazdów nie powinny zajmować więcej niż 70% obszaru zieleni z przodu.
- (xii) Należy unikać przestrzeni pozostałej wszędzie tam, gdzie tytuł własności jest niejasny lub gdzie zarząd może okazać się problematyczny.