RE marks
PRAKTYKA OKIEM PRAWNIKA

NGL

A Ty, w którym dyskoncie... mieszkasz?

Wiele osób marzy, aby mieć blisko do sklepu, którejś z popularnych sieci dyskontów. Okazuje się, że mieszkanie „naprawdę blisko" ulubionego sklepu to już nie fantazja, tylko realny kierunek rozwoju zabudowy miejskiej. Występowanie obiektów handlowych w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie jest nowym trendem. Ale do tej pory raczej to sklep powstawał przy okazji mieszkań. Czy teraz ta tendencja się odwróci i mieszkania będą budowane jako dodatek do obiektów handlowych?

Coraz więcej inwestycji mieszkaniowych powstaje nad obiektami handlowymi – zarówno nowymi, jak i istniejącymi. Pomysł łączy urbanistykę z pragmatyzmem: nie marnujemy przestrzeni, korzystamy z istniejącej infrastruktury. Szkopuł polega na tym, że takie mieszane przeznaczenie terenu muszą przewidywać obowiązujące dla danej lokalizacji uwarunkowania planistyczne. Nie jest to jednak częsty przypadek. Raczej mamy do czynienia albo z przeznaczeniem gruntu pod większy obiekt handlowy i powiązany z nim parking, albo pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ten drugi wariant często dopuszcza obiekty o przeznaczeniu handlowym w parterze, rzadko jednak większe niż występujący już chyba w każdym nowym bloku sklep popularnej sieci.

Nowatorskie na polskim rynku podejście do tematu zaprezentowała ostatnio warszawska sieć handlowa spod szyldu spółdzielni spożywców, występując z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. „Lex Deweloper"). Pomyślne przejście procedury pozwala na realizację inwestycji mieszkaniowych niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Może to nastąpić, jeśli inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy i nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Dodatkowo w ramach inwestycji mieszkaniowej dopuszcza się część handlowo-usługową – od 5% do 20% powierzchni użytkowej mieszkań. W tym wypadku, w roli głównej należy się więc spodziewać sklepu spożywczego tej znanej sieci.

Tego rodzaju pomysły za granicą pojawiają się już od jakiegoś czasu. Również w jeszcze bardziej śmiałym wydaniu, by budować mieszkania na dachach działających sklepów – adaptując już istniejące obiekty handlowe. Takie plany ogłosiły m.in. niemieckie sieci marketów, które testują to rozwiązanie jako model dla studenckich mikroapartamentów i najmu instytucjonalnego. Pierwsze takie inwestycje zrealizowano już w Niemczech i Wielkiej Brytanii, gdzie nad

supermarketami powstały pełnoprawne osiedla, mieszkania czynszowe, a nawet domy opieki.

W Polsce w razie „obejścia" uwarunkowań planistycznych w trybie „Lex Deweloper" wciąż spełnione muszą zostać standardy lokalizacji w zakresie chociażby dostępu do komunikacji publicznej, odległości od szkoły podstawowej, czy też minimalnej liczby miejsc parkingowych, wielkości powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalnej wysokości zabudowy. Kwestie te należy wziąć pod uwagę już na etapie przygotowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej i wniosku lokalizacyjnego.

Jakie będą losy inwestycji planowanej na warszawskiej Woli? Jeżeli spełnia ona wymogi określone w Lex Deweloper, a rada miasta przyjmie uchwałę o jej lokalizacji, to uchwała taka zastępuje decyzję o warunkach zabudowy i wiąże organ wydający pozwolenie na budowę - niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym.

Budowa mieszkań nad sklepami (a nie sklepów pod mieszkaniami), to nadal pomysł nietypowy – wymagający dobrej koordynacji projektowej, konstrukcyjnej i prawnej. Potrzebne jest oddzielenie funkcji usługowej i mieszkaniowej, spełnienie wymogów ustawowych, w tym warunków ochrony przeciwpożarowej, doświetlenia i dostępności, a także zapewnienie komfortu akustycznego mieszkańcom, o największej chyba bolączce dużych miast czyli miejscach parkingowych nie wspominając. Mamy jednak pierwszego odważnego, któremu – w razie sukcesu – inne sieci mogą pozazdrościć.

Już teraz większość mieszkańców budynków wielorodzinnych w większych miastach zapytana na pytanie „*gdzie mieszkasz*?" odpowiedzieć może: „*nad sklepem spożywczym znanej sieci*". Wszystko wskazuje na to, że trend budowania na lub nad powierzchniami handlowymi będzie się rozwijał – zwłaszcza w dużych miastach, gdzie każdy grunt w atrakcyjnej lokalizacji, każdy metr „PUMu" jest na wagę złota. Lex Deweloper – choć budzi emocje – daje narzędzia, które mogą pozwolić na realizację inwestycji dla osób, które lubią mieć blisko na zakupy.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Katarzyna Duda, Junior Associate
katarzyna.duda@ngllegal.com