**Czy osiedla bez miejsc garażowych mają sens?**

**Nowo wybudowany budynek wielorodzinny bez garażu podziemnego lub miejsca parkingowego może wydawać się czymś abstrakcyjnym, trudnym do wyobrażenia. Dotychczas – kupując mieszkanie z rynku pierwotnego – obowiązkiem dewelopera było zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów. Jednak niedawno zauważono, że w – wchodzącym w życie w wrześniu br. – rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zabrakło paragrafu 18 związanego z miejscami postojowymi.**

Taka zmiana w przepisach prawnych może budzić pewne kontrowersje. Nowo wybudowany budynek z miejscem parkingowym był dotychczas obowiązującym prawnie standardem. Teraz może
to się zmienić, ale tylko pod pewnymi warunkami. Przepisy jasno mówią, że projektując nowe osiedle, musimy wziąć pod uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – który jasno określa liczbę miejsc postojowych – lub decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Tak więc deweloper nie może zrezygnować ze strefy parkingowej przeznaczonej dla samochodów,
jeśli w aktach prawnych są one uwzględnione.

Warto jednak wziąć pod uwagę sam aspekt mieszkania bez miejsca postojowego, a nie tylko zmianę w przepisach prawnych, która wydaje się furtką do budowania bloków nieposiadających garaży czy miejsc zewnętrznych. Wytworzona w przepisach luka niekoniecznie może być tak chętnie wykorzystywana. Deweloperzy zdają sobie sprawę, że wg statystyk w Polsce na każdy tysiąc mieszkańców przypada aż 747 pojazdów[[1]](#footnote-1). Taką liczbę samochodów niestety trzeba gdzieś ulokować, a nowe osiedla cechują się tym, że ogólnodostępnych miejsc parkingowych jest zdecydowanie za mało. W związku z tym zakup mieszkania bez strefy garażowej może być zniechęcający. Osoby poszukujące lokalu mieszkalnego prawdopodobnie nie będą zainteresowane budynkiem bez przynależnych miejsc postojowych, mimo że takie miejsce jest dodatkowym kosztem, który musi ponieść nabywca.

Warto także pamiętać o idei miasta 15-minutowego. W takiej sytuacji garaż lub miejsce parkingowe nie byłoby konieczne. Jednak w Polsce trudno doszukać się aglomeracji, która spełniałaby cechy zawarte w tej idei. Mieszkańcy dużych miast często muszą poruszać się po dość rozległym obszarze, a co za tym idzie, trudno zmieścić się im w tych określonych ramach czasowych. Jedyną alternatywą jest metro, ale dostęp do niego mają tylko mieszkańcy Warszawy, w dodatku na dość ograniczonej przestrzeni. W związku z tym – biorąc pod uwagę infrastrukturę polskich miast – mieszkania nieposiadające przynależnego miejsca postojowego bynajmniej nie muszą być czymś atrakcyjnym (mimo niższych kosztów) dla nabywców.

Należy też zauważyć, że są inwestycje, w których brak miejsc garażowych może nie być postrzegany negatywnie – mowa o nieruchomościach inwestycyjnych. Nabywcy angażujący swój kapitał w mieszkania przeznaczone na wynajem, nie przywiązują aż tak wielkiej wagi do przynależnych stref parkingowych. Takie budynki mogą wpisywać się także w profil zainteresowania funduszy inwestycyjnych, ale nasuwa się pytanie, czy usunięcie obecnego [§ 18](https://sip.lex.pl/#/document/16964625?unitId=par(18)&cm=DOCUMENT) z rozporządzenia to przeoczenie, czy zamierzone działanie.

Oczywiście wykreślenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych może mieć związek z ograniczeniem spalin i emisji CO2. Podejmowanie działań, które przyczynią się do poprawy naszego powietrza, a co za tym idzie polepszą też jakość życia, jest naszym obowiązkiem. Jednak wykreślenie
z rozporządzenia paragrafu obligującego deweloperów do budowy miejsc postojowych może
nie przynieść oczekiwanych rezultatów, a jeszcze bardziej przyczynić się do zatłoczenia ulic, chodników i innych miejsc do tego nieprzeznaczonych.

Autor: Beata Cywińska,
Wiceprezes Zarządu Waryński S.A. Grupa Holdingowa

1. [Polska druga w liczbie aut na tysiąc mieszkańców. Nawet Niemcy w tyle](https://www.auto-swiat.pl/wiadomosci/aktualnosci/polska-druga-w-liczbie-aut-na-tysiac-mieszkancow-nawet-niemcy-w-tyle/btd4k5r) [↑](#footnote-ref-1)