

Problem dostępności osób niepełnosprawnych do budynków w strefie śródmiejskiej

The Problem of Disabled People's Access to Buildings in the Central Zone

Słowa kluczowe: obiekty architektoniczne, przestrzeń publiczna, zabudowa śródmiejska, budynek użyteczności publicznej, bariery architektoniczne, dostępność dla osób niepełnosprawnych, podjazdy, pochylnie, platformy, dźwigi osobowe.

Keywords: architectural objects, public space, central development, public building, architectural barriers, access for the disabled, approach paths, ramps, platforms, passenger lifts.

Dostępność osób niepełnosprawnych do obiektów architektonicznych jest problematyką bardzo szeroką i coraz częściej poruszaną. Jest to wynikiem rozwoju cywilizacyjnego, pogłębiającej się świadomości i wrażliwości społeczeństwa na sprawy osób niepełnosprawnych, a także zwiększonego zaangażowania samych osób niepełnosprawnych, zwłaszcza w dążeniu do aktywności zawodowej. W okresie ostatniego dwudziestolecia, również polski ustawodawca uwzględnił potrzeby tej grupy społecznej, dostosowując prawo i przepisy budowlane w sposób gwarantujący likwidację barier architektonicznych w obiektach i przestrzeni publicznej.

Z uwagi na szeroki zakres problematyki, niniejsze omówienie ograniczy się do problemu dostępności osób z niepełnosprawnością ruchową poruszających się na wózkach inwalidzkich do budynków użyteczności publicznej zlokalizowanych w strefie śródmiejskiej.

Obecna ustawa zasadnicza Prawo Budowlane¹ bardzo jasno i jednoznacznie określa konieczność zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych do budynków. Zgodnie z nią, przy projektowaniu, budowie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, które są obiektami użyteczności publicznej lub mieszkalnictwa wielorodzinnego, należy zapewnić niezbędne warunki do korzystania z danego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. Ustawa Prawo Budowlane¹ wraz z aktami wykonawczymi precyzyjnie formułuje szereg norm, które należy uwzględnić w celu zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym do obiektu, jego pomieszczeń, urządzeń pomocniczych oraz terenów okalających obiekt. Normy uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych zawierają także przepisy techniczno-budowlane, będące aktami wy-

Disabled people's access to architectural objects is a very vast problem which springs up more and more often. It results from the development of civilization, the society's intensifying awareness and sensitivity to disabled people's matters as well as their own increased involvement, especially in pursuing professional activeness. For the last twenty years, the Polish legislator has also taken this social group's needs into consideration adjusting the law and building regulations in a manner which guarantees the liquidation of architectural barriers in public objects and spaces.

Considering the broad range of these problems, this paper will be limited to the problem of the access of people with handicaps, moving in wheelchairs, to public buildings located in the central zone.

At present, the Building Code¹ defines a necessity to provide access to buildings for the disabled very clearly and unambiguously. It says that the design, construction, extension, reconstruction or altered use of buildings which are objects of public utility or multifamily housing require necessary conditions for disabled people, especially those who move in wheelchairs. The Building Code¹ together with executive acts precisely formulates a series of norms which must be taken into account in order to guarantee access to an object, its rooms, auxiliary facilities and surrounding areas for the disabled. Norms allowing for disabled people's needs also include technical and constructional regulations being executive acts to Art. 7 of the Building Code, concerning public roads, crossings, railway stations etc. Even though the Building Code allows for the

konawczymi do art. 7 ustawy Prawo Budowlane, dotyczące m.in. dróg publicznych, skrzyżowań, dworców kolejowych. Prawo Budowlane co prawda dopuszcza możliwość odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, jednakże zgodnie z art. 9 nie może ono ograniczyć dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów. W teorii nie powinno być obiektów mieszkalnych wielorodzinnych ani użyteczności publicznej niedostępnych dla osób na wózkach inwalidzkich. A jak wygląda to w praktyce? Żeby ocenić skuteczność wdrożenia przepisów budowlanych i ułatwień w dostępie dla osób niepełnosprawnych do obiektów, trzeba poddać analizie dostęp do obiektu w szerszym spektrum. W pierwszym rzędzie dojazdu i dojścia do budynku. Do siedziby Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów wpłynął list adresowany przez lokalne stowarzyszenie osób niepełnosprawnych⁴, w którym oprócz kilku przykładów nowych obiektów, w których nie uwzględniono obowiązujących przepisów prawa budowlanego, wskazano na brak dostosowania spadków dróg i chodników w centrum miasta. Zakres dotyczył ciągów pieszo-jezdnych i chodników w rejonie ścisłego śródmieścia i ścieżek parkowych łączących się bezpośrednio z chodnikami przy głównym deptaku. Zarzut niedostosowania przestrzeni publicznej dotyczył spadku nawierzchni chodników i ścieżek przekraczającym 6%. Warto zaznaczyć, że normatywna wartość nieprzekraczająca 6% dotyczy nachylenia podłużnego nawierzchni chodnika i wynika z zapisów par. 45 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie³. Ustawodawca nie przewidział przypadków szczególnych, jakimi mogą być m.in. uwarunkowania topograficzne miast, dopuszczając jako rozwiązanie zamienne pochylnie o nachyleniu w wyjątkowych przypadkach do 10%. W ścisłej zabudowie śródmiejskiej jest to zapis absurdalny. W Kielcach, Tarnowie czy Rzeszowie nachylenia terenu w śródmieściach dochodzą do kilkunastu procent, a w Bielsku-Białej różnica między poziomem najwyższej i najniższej położonej ulicy sięga 440 m! Trudno wyobrazić sobie ścisłe centra miast przeciętne siecią pochylni i podjazdów, nie wspominając o zabytkowych starówkach. Pokazanie tej sprzeczności nie ma na celu krytyki przepisów ani sugerowania kolejnych zmian normatywów budowlanych. W tym artykule chodzi o zasygnalizowanie i zrozumienie faktu, że problematyka dostępu osób niepełnosprawnych do obiektów nie ogranicza się do samego budynku,

possibility of retracting from the technical and constructional regulations, it cannot – according to Art. 9 – limit disabled people’s access to objects. In theory, there should not be any multifamily or public residential objects inaccessible to people in wheelchairs. What does it look like in practice? In order to assess the efficiency of introducing building regulations and conveniences in access to objects for the disabled, we must analyze access to an object in a broader spectrum – an approach road and path to a building in the first place. The seat of Świętokrzyskie District Architects’ Chamber has received a letter addressed by the local association of the disabled⁴ where – apart from several examples of new objects which do not take the binding regulations of the building code into consideration – they indicated a lack of adjustment of road and pavement tilts in the city centre. This range concerned pedestrian and vehicular routes and pavements in the very centre as well as park paths directly connected with pavements by the main promenade. A charge of the bad adjustment of the public space concerned a pavement and path surface tilt exceeding 6%. We ought to mention that a normative value which does not exceed 6% concerns a longitudinal inclination of the pavement surface and results from Sec. 45 of the regulation on the technical conditions of public roads and their location³. The legislator did not predict special cases, such as the topographical conditions in the cities, allowing for ramps with an inclination up to 10% as an exchangeable solution in certain cases. In compact central development, it is an absurd entry. In Kielce, Tarnów or Rzeszów, ground inclinations in the centres easily exceed 10%, while the difference between the level of the highest and lowest street in Bielsko-Biała reaches

ale także, a czasami przede wszystkim do otoczenia; chodników, ulic, dzielnic. I są to aspekty, których nie da się zmienić „właściwymi” zapisami. Drugim problemem dotyczącym dostępu osób na wózkach inwalidzkich w strefie śródmiejskiej jest dostosowanie do wymagań budowlanych nowych i przebudowywanych budynków użyteczności publicznej (usługowych, handlowych, biurowych itd.) oraz mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w obrębie zwartej zabudowy miejskiej. Zapewnienie dostępu dotyczy przede wszystkim istniejących budynków przeznaczonych do przebudowy, modernizacji lub zmiany sposobu użytkowania, a także małych budynków kilkukondygnacyjnych w zabudowie pierzejowej. W przypadku tych pierwszych prawie zawsze występuje problem różnicy poziomu posadzki parteru w stosunku do chodnika przy wejściu do budynku. W niektórych budynkach różnica poziomów między chodnikiem a posadzką pomieszczenia ogranicza się do wysokiego progu lub jednego stopnia, ale w większości przypadków w istniejących kamienicach, żeby dostać się na poziom parteru trzeba pokonać kilka stopni. Już dostosowanie samego wejścia jest zabiegiem trudnym i skomplikowanym konstrukcyjnie, o ile w ogóle nie wykluczonym. Zapisy par. 55 rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie², są bezwzględne. W budynkach użyteczności publicznej osobom niepełnosprawnym należy umożliwić dostęp na wyższe kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których te osoby mogą korzystać. Założenia czynione przez Projektanta lub Inwestora, wykluczające dostęp osób niepełnosprawnych do wybranej kondygnacji lub pomieszczenia, którego przeznaczenie można uznać za usługowe, handlowe czy biurowe jest nieakceptowane i odrzucane w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej. Nawet pomieszczenia z dostępem ograniczonym, np. pomieszczenia banku strefy zamkniętej dla osób nieupoważnionych wymagają w razie założenia braku dostępu dla niepełnosprawnych, wystąpienia do Ministra Infrastruktury o odstępstwo od warunków technicznych, a uzyskanie takiego odstępstwa jak wiadomo wiąże się ze złamaniem Art. 9 Prawa Budowlanego¹. Niemniej odstępstwa takie są przez ministerstwo wydawane. Dostęp do kondygnacji z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać osoby niepełnosprawne, nie zawsze wymaga montażu windy.

440 m! It is difficult to imagine the compact city centres dissected by a network of ramps and access paths, not to mention the historical Old Towns. Showing this contradiction does not aim at criticizing the regulations or suggesting further changes in building standards. The objective of this article is to signal and understand the fact that the problems of disabled people’s access to objects are not restricted to a building itself – they are also, sometimes first and foremost, related to the surroundings, pavements, streets, districts. These aspects cannot be changed by “suitable” legal entries. Another problem concerning the access of people in wheelchairs in the central zone is adjustment to the building requirements of new and rebuilt public (service, commercial, office) buildings and residential multifamily ones found within compact urban development. Guaranteed access mostly concerns the existing buildings meant for reconstruction, modernization or altered usage as well as little buildings with several storeys in frontage development. The first case usually means a problem with a difference in the level of the ground floor in relation to the pavement at the entrance to a building. In some buildings, the difference in levels between the pavement and the room floor is confined to a high threshold or one stair but in most cases of the existing tenements one has to climb several stairs in order to get to the ground floor level. As far as construction is concerned, the adjustment of the entrance itself is a difficult and complicated or even impossible operation. Sec. 55 of the regulation on the technical conditions of buildings and their location² are severe. In public buildings, disabled people must have access to higher storeys with usable rooms they may visit. An assumption of the Designer or Investor, excluding disabled people’s access to a chosen storey

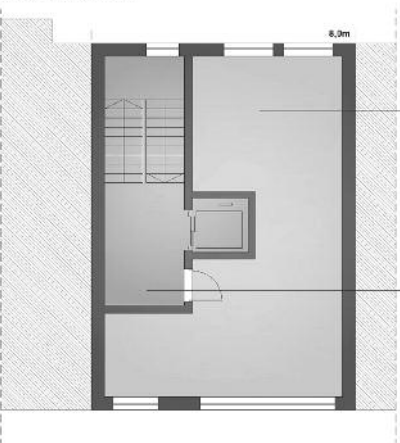
Rzut małego budynku w zabudowie śródmiejskiej / An example of a little building in central development

Przykłady poprawnego wykonania wejść do budynków / An example of a properly constructed entrance to a building

Rzut małego budynku w zabudowie śródmiejskiej / An example of a little building in central development

Przykłady poprawnego wykonania wejść do budynków / An example of a properly constructed entrance to a building

KONDYGNACJA POWTARZALNA
POW. NETTO 70,7m²

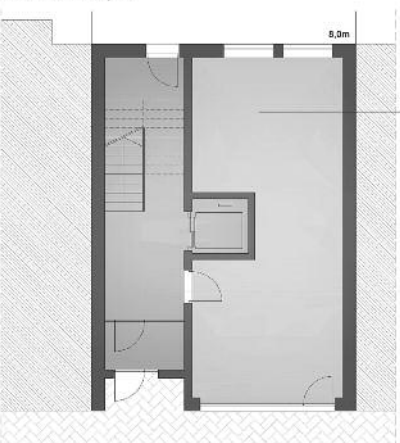


LOKAL BIUROWY
49,6m²
(70% POW. NETTO)

KOMUNIKACJA
21,1m²
(30% POW. NETTO)



PARTER
POW. NETTO 68,7m²



LOKAL HANDLOWY
42,9m²
(62% POW. NETTO)

KOMUNIKACJA
25,8m²
(38% POW. NETTO)



W niskich budynkach – parterowych, dwu- i niektórych trzykondygnacyjnych, przepisy dopuszczają zastosowanie urządzeń technicznych umożliwiających osobom na wózkach dostęp do poszczególnych kondygnacji. Mogą to być platformy i krzeselka przeznaczone do montażu na balustradach schodowych lub platformy zewnętrzne obudowane. Doświadczenie pokazuje, że często brak jest możliwości technicznych do montażu takich urządzeń – klatki schodowe są za wąskie, konstrukcja ścian jest nieprzystosowana do przenoszenia obciążeń z platformy, a do montażu platform zewnętrznych w ścisłej zabudowie śródmiejskiej często brakuje miejsca. Poza tym zwłaszcza platformy i krzeselka schodowe są niepraktyczne w użytkowaniu i Inwestorzy montują je często z obowiązku spełnienia wymogów ustawowych, a nie ułatwienia dostępu dla niepełnosprawnych.

Kwestia dostępu dla osób na wózkach inwalidzkich komplikuje się w wyższych budynkach użyteczności publicznej, zarówno w budynkach istniejących, jak i nowo realizowanych budynkach o niewielkiej powierzchni zabudowy, których w ciasnej zabudowie śródmiejskiej jest mało. Zgodnie z par. 54 rozporządzenia o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie², dostęp dla niepełnosprawnych do kondygnacji użytkowych musi posiadać m.in. każdy budynek użyteczności publicznej (usługowy, handlowy, biurowy itd.) i mieszkalny wielorodzinny, w którym różnica poziomów między pierwszą a najwyższą kondygnacją przekracza 9,5 m. W praktyce oznacza to konieczność montażu windy w każdym budynku o czterech i więcej kondygnacjach, a nawet budynkach usługowych trzykondygnacyjnych o wysokości kondygnacji ponad 3,2 m, których w zabudowie śródmiejskiej jest zazwyczaj więcej. Niewątpliwie winda jest pożądana i przydatna w każdym budynku wielokondygnacyjnym nie tylko dla osób niepełnosprawnych, ale w wielu budynkach w zabudowie śródmiejskiej jej montaż jest bardzo trudny lub niemożliwy. W niewielkich kamienicach w zabudowie pierzejowej o powierzchni zabudowy poniżej 100 m² winda wraz z holem i klatką schodową może zajmować do 50% powierzchni użytkowej na kondygnacji. Ponadto usytuowanie pionu komunikacyjnego przy ścianie zewnętrznej fron-

tor room whose purpose may be acknowledged as service, commercial or office, is unacceptable and rejected while considering the issue of a construction permit by an organ of the building administration. Even rooms with limited access, e.g. those of a bank in a zone closed for unauthorized persons, require a request made to the Minister of Infrastructure for withdrawing from technical conditions in the case of the assumed lack of access for the disabled. As we all know, getting such a withdrawal means violating Art. 9 of the Building Code¹. Nevertheless, such withdrawals are issued by the Ministry.

Handicapped people's access to storeys with usable rooms does not always require the installation of a lift. In low (one-, two- and some three-storey) buildings, the regulations allow for the application of technical devices helping people in wheelchairs move to individual storeys. They may be platforms and small chairs installed on the stair balustrades or external encased platforms. Experience indicates that there are often no technical possibilities of installing such devices – the staircases are too narrow, the construction of the walls cannot bear burdens from a platform, there is too little room to install external platforms in compact central development. Besides, especially stair platforms and small chairs are impractical in use – the Investors often install them out of duty to satisfy the statutory requirements, not to make access for the disabled easier.

The question of access for those in wheelchairs gets more complicated in taller public buildings, both in the existing and the newly implemented ones with a small development area – there are quite a few of them in tight central development. According to Sec. 54 of the regulation on the technical conditions of buildings and their location², disabled people's access to usable storeys must be guaranteed in every public (service, commercial, office) and residential multifamily building where the difference in levels between the lowest and

towej lub podwórzowej zabiera cenną przestrzeń możliwą do naturalnego doświetlenia. W budynkach istniejących przeznaczonych do przebudowy, w których wymóg montażu windy też jest obowiązkowy, dochodzą problemy możliwości konstrukcyjnej przebudowy. W wielu wypadkach koszt modyfikacji konstrukcji budynku, wynikający z konieczności montażu szybu windowego jest tak wysoki, że uzasadnione i bardziej opłacalne jest wyburzenie obiektu i budowa nowego budynku od podstaw.

Konstrukcja zapisów polskiego Prawa Budowlanego¹ i warunków technicznych² jest tak skonstruowana, że zmusza właściciela małej prywatnej kamienicy przeznaczonej np. na jego własne biuro, do montażu windy dla niepełnosprawnych, mimo że dostępu dla niepełnosprawnych na wyższe kondygnacje się nie przewiduje, a samemu właścicielowi winda niekoniecznie będzie potrzebna. Warto podkreślić, że montaż windy to oprócz straty cennej powierzchni użytkowej na kondygnacjach powoduje również wysokie nakłady przy realizacji, zwłaszcza w stosunku do wartości całego niewielkiego budynku, a także późniejsze koszty utrzymania i eksploatacji.

Podsumowując, należy stwierdzić, że nie wszystkie przypadki i sytuacje dotyczące ułatwień dla niepełnosprawnych da się przewidzieć i zapisać prawem czy odpowiednimi rozporządzeniami. Niektóre miejsca i związane z nimi możliwości dostępu osób na wózkach inwalidzkich warunkuje natura, topografia ukształtowania terenu, zabytkowa struktura tkanek miejskiej czy charakter zabudowy. W niektórych przypadkach dotyczących zwłaszcza małych obiektów architektonicznych należałoby w ogóle rozważać zasadność zapewnienia dostępu zgodny z obowiązującym prawem, albo prawo powinno uwzględniać takie szczególne przypadki, dając możliwość zastosowania rozwiązań alternatywnych bądź odstępstw. Na pewno w wielu przypadkach możliwości i sposób zapewnienia dostępu dla niepełnosprawnych muszą być rozpatrywane indywidualnie.

the highest storey exceeds 9.5 m. In practice, it means a necessity to install a lift in every building which has four or more storeys, even in service three-storey buildings where the height of the storeys exceeds 3.2 m – there are usually more of them in central development. Undoubtedly, a lift is desirable and useful in every multistorey building not only for the disabled but in many buildings in central development the installation is very difficult or impossible. In little tenements in frontage development where the area is below 100 m², a lift together with the hall and the staircase may occupy up to 50% of the usable area on a storey. Moreover, the situation of the transport riser at the front or courtyard external wall takes a valuable space which could be naturally illuminated. In some existing buildings meant for rebuilding, where the installation of a lift is required too, constructional problems appear. In many cases, the cost of modifying the construction of a building which results from a necessity to install a lift shaft is so high that it is more justified and profitable to demolish an object and raise a new building from the foundations. The regulations of the Polish Building Code¹ and technical conditions² are constructed so as to force the owner of a small private tenement meant for his own office etc. to install a lift for the disabled even though their access to higher storeys is not planned and the owner himself does not need a lift at all. We should emphasize the fact that the installation of a lift causes the loss of a precious usable area on the storeys as well as high expenditure on the implementation, especially in relation to the value of a whole little building as well as the further costs of maintenance and operation.

To sum up, we should say that not all the cases and situations concerning conveniences for the disabled can be predicted and regulated by the law. Certain places and related possibilities of access for people in wheelchairs are conditioned by nature, topography, relief, the historical structure of urban tissue or the character of development. In some cases, especially those concerning small architectural objects, we should consider the general plausibility of guaranteed access in accordance with the binding law, or the law ought to allow for such special cases facilitating the application of alternative solutions or retractions. For certain, under specific circumstances, possibilities and manners of guaranteeing access for the disabled must be examined individually.

Przykłady niekorzystnych wejść do budynków / An example of an improperly designed entrance to a building



PRZYPISY:

- ¹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. nr 207 poz. 2016 z 2003 r.).
² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002 r.).
³ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430 z 1999 r.).
⁴ Świętokrzyskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób Niepełnosprawnych, Kielce.

BIBLIOGRAFIA:

Zbigniew Nowak, „Problemy kształtowania budynków i mieszkań dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Materiały pomocnicze”, wydawnictwo COBPBO, 1996.
Aleksandra Jasiak, Dariusz Swereda, „Ergonomia osób niepełnosprawnych”, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, 2009.
Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, „ABC... dla architekta”.
Portal www.niepelnosprawni.pl.

ENDNOTES:

- ¹ Act of 7 July 1994 – Building Code (G.R.A.L.G. No. 207 Pos. 2016 of 2003).
² Regulation of the Minister of Infrastructure of 12 April 2002 on the technical conditions of buildings and their location (G.R.A.L.G. No. 75 Pos. 690 of 2002).
³ Regulation of the Minister of Transport and Maritime Economy of 2 March 1999 on the technical conditions of public roads and their location (G.R.A.L.G. No. 43 Pos. 430 of 1999).
⁴ Świętokrzyskie Association for the Disabled, Kielce.

BIBLIOGRAPHY:

Zbigniew Nowak, „Problemy kształtowania budynków i mieszkań dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Materiały pomocnicze”, COBPBO, 1996.
Aleksandra Jasiak, Dariusz Swereda, „Ergonomia osób niepełnosprawnych”, Poznań University of Technology Press, 2009.
Association of the Friends of Integration, “ABC... dla architekta”.
www.niepelnosprawni.pl.