



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 4 października 2022 r.

Opinia nr ZR 227

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

w sprawie zakresu dostosowania do obowiązujących przepisów projektu przebudowy otworu bramy garażowej w budynku wielorodzinnym

Treść pytania:

W budynku wielorodzinnym (kamienica z lat 30-tych) w poziomie piwnicy znajduje się garaż dla jednego samochodu. Ze względu na wielkość bramy i szerokość zjazdu- wymiary nie dla współczesnych samochodów – garaż nie był używany. Czy w związku z tym, że konieczna jest przebudowa otworu bramy do garażu (poszerzenie otworu) a inwestycja wymaga pozwolenia na budowę, powinno się w takim wypadku dostosować pomieszczenie garażu do obowiązujących warunków technicznych w tym przepisów pożarowych, a także przepisów związanych z wymogami akustycznymi, stosując się do zapisu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków techn. paragraf. 2.2.1?

Podstawy prawne:

**[1] Ustawa Prawo Budowlane tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88.)
Art. 29. [Budowy i roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę] (...)**

3. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na:

1) przebudowie:

a) przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany (...)

**[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07),
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. [Zakres rozporządzenia]

Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

§ 2. [Stosowanie przepisów rozporządzenia]

(...)

5. Przepisy rozporządzenia odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.

§ 102. [Warunki techniczne garażu]

Garaż (...) powinien mieć:

2) *wjazdy lub wrota garażowe co najmniej o szerokości 2,3 m i wysokości 2 m w świetle;*

§ 279. [Odległość między wrotami garażu a oknami budynku]

1. W garażu zamkniętym, znajdującym się w budynku ZL, odległość w pionie między wrotami garażu a oknami tego budynku powinna wynosić co najmniej 1,5 m. Odległość ta może wynosić 1,1 m, jeżeli wykonano nad wjazdem do garażu daszek z materiałów niepalnych o wysięgu co najmniej 0,6 m od lica ściany, wysunięty obustronnie 0,8 m poza boczne krawędzie wrót garażu, lub jeżeli wrota garażu są cofnięte o 0,8 m od lica ściany.
2. W budynku, o którym mowa w ust. 1, odległość wrót garażu wbudowanego lub przybudowanego od najbliższej krawędzi okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w tym samym budynku nie może być mniejsza niż 1,5 m w rzucie poziomym.

Opinia:

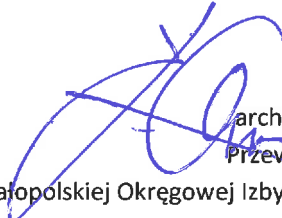
Projektowane są roboty budowlane, polegające na poszerzeniu otworu bramy garażowej w budynku wielorodzinnym. Takie działanie należy zakwalifikować jako przebudowę elementu konstrukcyjnego – nadproża bramy. Gdyby brama była zlokalizowana w budynku jednorodzinnym, to zgodnie z art. 29. Prawa budowlanego, projekt przebudowy wymagałby jedynie przeprowadzenia procedury zgłoszeniowej. Jednak brama usytuowana jest w budynku wielorodzinnym, w takim przypadku prawo wymaga sporządzenia projektu budowlanego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Brama po przebudowie – jako część budynku o konkretnym przeznaczeniu, czyli wjazd do garażu zamkniętego, znajdującego się w budynku ZL – powinna spełnić określone w paragrafie 102 WT wymogi: mieć szerokość nie mniejszą niż 2,3 m i wysokość nie mniejszą niż 2,0 m w świetle. Ponadto należy pamiętać, że brama garażowa po poszerzeniu otworu musi być zgodna z innymi uwarunkowaniami, na przykład wymaganiami przeciwpożarowymi, również określonymi w WT.

Zgodność z przepisami określonymi w WT jest wymagana dla elementów budynku podlegających przebudowie. Nie ma podstaw prawnych dla żądania dostosowania do przepisów współczesnych części budynku nie objętych wnioskiem.

MB)


arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP


arch. **Piotr Chuchacz**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.