



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

Kraków, 4 listopada 2022 r.

Opinia nr ZR 233
Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Zwracam się z prośbą o wydanie opinii dotyczącej liczenia powierzchni zabudowy stosownie do zapisów Rozporządzenia z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z § 14 ust. 4 lit. „a” ww. rozporządzenia „...powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak : tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony...”. Równocześnie zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 dotyczącą określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych „...do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych ‘daszków, markiz, okapów dachowych’...” W związku z powyższymi zapisami proszę o opinię czy taras naziemny przy budynku, usytuowany poza obrysem zewnętrznych krawędzi budynku, z zadaszeniem opartym na trzech słupkach drewnianych, wlicza się do powierzchni zabudowy całego budynku. Zadaszenie tarasu stanowi kontynuację projektowanego okapu wokół całego budynku, z jego poszerzeniem o 60 cm w strefie tarasu.

Podstawy prawne:

[1] ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane)

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 12. Powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b.

Rozdział 2. Projekt zagospodarowania działki lub terenu

§ 14. Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera:

4) zestawienie:

a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,

Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju [1] z dnia 11 września 2020 r. (poz. 1609): WYKAZ POLSKICH NORM POWOŁANYCH W ROZPORZĄDZENIU

Lp.	Miejsce powołania normy	Numer normy*)	Tytuł normy (zakres powołania)
12	§ 12	PN-ISO 9836	Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

*) Stosuje się najnowszą normę opublikowaną w języku polskim.

[2] POLSKA NORMA PN-ISO 9836

5.1.2. Powierzchnia zabudowy.

5.1.2.1. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym.

5.1.2.2. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczana przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy)

[3] POLSKA NORMA PN-ISO 9836:2015-12. Właściwości użytkowe w budownictwie – Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

5. Metody obliczeń według pomiarów w licu przegród budowlanych i wykaz wskaźników dotyczących przestrzennego kształtowania budynku.

5.1 Powierzchnie.

5.1.1 Zasady obliczeń.

5.1.1.1 Pole powierzchni poziomych i pionowych określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi. Powierzchnię płaszczyzn nachylonych mierzy się na rzucie na umowną płaszczyznę, odpowiednią poziomą lub pionową. Do obliczeń zysku lub strat ciepła należy przyjmować rzeczywiste pola powierzchni przegród, a nie ich wymiary na rzucie.

5.1.1.2. Pole powierzchni podaje się w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

5.1.2. Powierzchnia zabudowy.

5.1.2.1. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym.

5.1.2.2. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczana przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni:

- elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek.

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Pytanie dotyczy powierzchni zabudowy dwóch elementów budynku, są to:

1. taras ziemny
2. zadaszenie tarasu na słupach

Ad 1. Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [1] powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: **tarasy naziemne** i **podparte słupami, gzymsy oraz balkony**. Zatem zgodnie z rozporządzeniem do powierzchni zabudowy budynku nie wlicza się powierzchni tarasu naziemnego.

Ad 2. Zgodnie z rozporządzeniem [1] § 12, powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b.

Natomiast zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia zapisy § 12 odnoszą się do normy PN-ISO 9836, przy czym odnośniki (*) wskazuje że należy stosować *najnowszą normę opublikowaną w języku polskim*. Aktualnie jest to norma PN-ISO 9836:2015-12.

Obie normy wymienione powyżej zgodnie stwierdzają, że do powierzchni zabudowy budynku nie wlicza się *elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego*. Zatem powierzchnia daszku powstałego przez poszerzenie okapu nie przynależy do powierzchni zabudowy budynku.

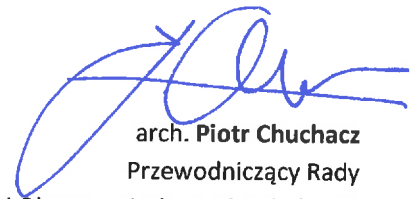
Uwagi dodatkowe:

1. W przypadku, gdy zapisy MPZP, decyzji o WZ lub ULICP podają szczególne zasady określenia powierzchni zabudowy, należy je stosować w pierwszej kolejności. W takim wypadku, w zakresie spełnienia wymagań MPZP, decyzji o WZ lub ULICP mają one pierwszeństwo w stosunku do pozostałych aktów prawnych i norm.
2. Temat powierzchni zabudowy, w szczególności powierzchni zabudowy balkonów czy tarasów, jest przedmiotem opinii nr 127 oraz 213 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP.

(ŁS)



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 stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy