



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

Kraków, 28 kwietnia 2023 r.

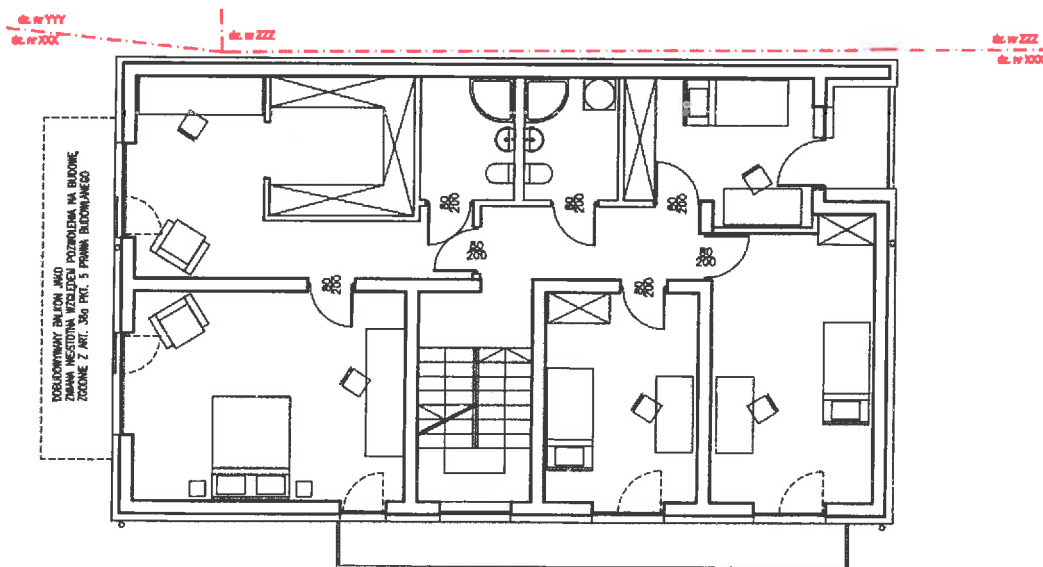
**Opinia nr ZR 249**  
Zespołu Rzecznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytania:**

*Zaprojektowaliśmy i otrzymaliśmy ostateczne pozwolenie na budowę na przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Krakowie – dom parter i dwa piętra z płaskim dachem. Pozwolenie na budowę z początku 2020 roku, dokumentacja opracowywana pod starymi przepisami, sprzed nowelizacji Prawa Budowlanego w 2019 r. W załączniku przesyłam rzut pierwszego piętra, gdzie w ścianie południowej tj. po lewej stronie rzutu, zaprojektowaliśmy okna do ziemi, z barierką szklaną – bez balkonów.*

*Teraz gdy Inwestor chce rozpocząć budowę, chciałby jednak mieć balkony na ścianie południowej. Czy taka zmiana, według Państwa opinii, jest zmianą nie istotną w myśl art. 36a pkt 5 Prawa Budowlanego? Przy założeniu, że zmiana ta nie narusza zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz jest zgodna z zapisami warunków technicznych np. dotyczących odległości balkonu od granicy działki. Czytając literalnie art. 36a pkt 5 ppkt 2, wydaje mi się, że dobudowa balkonu nie zmienia charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, nie mniej, jeśli uznać, że balkon wydłuża budynek, to już zmienia.*

*Starałem się uzyskać opinię w PINBie przy Wielickiej, lecz nie byli chętni do udzielania informacji, wspominali zaś, że należy też brać pod uwagę, z jakiego okresu pochodzi pozwolenie na budowę tj. pod którymi przepisami była opracowywana dokumentacja i uzyskiwane pozwolenie na budowę. Czy to prawda w tym wypadku?*



**Podstawy prawne:**

**[1] USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE tekst jednolity (Dz.U. z 2023 r. poz. 682).  
Art. 36a ust. 5, w brzmieniu, które weszło w życie dn. 19.09.2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 471).**

*5. Istotne odstępnie od zatwierzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępnie w zakresie:*

*1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany;*

*2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:*

*a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,*

*b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%,*

*c) liczby kondygnacji;*

*[...]*

**[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (stan na 15.04.2022 r.).**

§ 12.

[...]

*3. Jeżeli z warunków, o których mowa w ust. 1 oraz w § 13, 60 i 271, nie wynikają inne wymagania, odległości zabudowy od granicy działki budowlanej powinny wynosić co najmniej:*

*1) przy równoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku:*

*a) z otworami okiennymi lub drzwiowymi — 4 m,*

*b) bez otworów okiennych lub drzwiowych — 3 m,*

*2) przy nierównoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku — 4 m do najbliższej krawędzi zewnętrznej otworu drzwiowego lub okiennego w ścianach zwróconych w stronę tej granicy oraz 3 m do najbliższego narożnika, ryzalitu lub wykuszu budynku.*

*4. Odległość, mierzona w poziomie, od najbliższej krawędzi otworu okiennego umieszczonego na dachu lub w połaci dachowej do granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4 m.*

*5. Okapy i gzymsy nie mogą pomniejszać wymaganych w ust. 3, 6 i 7 odległości od granicy działki budowlanej o więcej niż 0,5 m, natomiast takie elementy jak balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne — o więcej niż 1 m.*

**[3] USTAWA z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw**

*Art. 27. 1. Do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych:*

*1) w przypadkach, o których mowa w art. 25 i art. 26,*

*2) dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia*

*– przepisy ustaw zmienianych w art. 1–4, art. 6 oraz art. 8–24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym*

*Art. 28. Do spraw, o których mowa w art. 25–27:*

*1) stosuje się:*

*a) przepisy art. 36a ust. 5 i art. 40 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,*

*b) przepisy art. 36a ust. 5b ustawy zmienianej w art. 1;*

**Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:**

Jak wynika z treści pytania oraz z załączonych rysunków, zaprojektowany balkon nie zmniejsza odległości budynku od granic działki w sposób naruszający wymogi WT, a co za tym idzie -nie zmienia obszaru oddziaływania.

Zaprojektowanie balkonu nie zwiększa charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego wymienionych w Art. 63a ust 5. PB. (Szczegółowe wyjaśnienie tego zagadnienia opisano w opinii ZR 104 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP). Jeżeli wprowadzona zmiana polegająca na dodaniu balkonu i zmianie układu otworów okiennych nie narusza zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to **przyjęte rozwiązania projektowe nie stanowią istotnego odstępienia od zatwierdzonego projektu.**

Dla wyjaśnienia należy dodać, że słusznym jest stwierdzenie pytającego, że przy rozpatrywaniu tego zagadnienia należy brać pod uwagę czas wprowadzania zmian do projektu. Wprowadzenie do projektu nowego balkonu przed 19. września 2020 byłoby zmianą istotną, ponieważ przy ocenie zmian brany był pod uwagę parametr kubatury, a balkon zgodnie z normą jest do niej wliczany (do wysokości balustrady).

(łS)

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

arch. **Marek Kaszyński**  
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*