



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Warszawa, dnia 15 marca 2023 roku

MA/BO/¹²³ /23

**Opinia w przedmiocie ustalenia definicji
elementów budynku: LOGGII i BALKONU**

Autorzy:

arch. Artur Moniuszko
arch. Łukasz Górzyński

Stan prawny

Pojęcia loggii i balkonu nie zostały zdefiniowane w sposób legalny w treści ustaw lub rozporządzeń regulujących proces budowlany oraz proces eksploatacji budynków i budowli. Ze sposobu posługiwania się przez Ustawodawcę w aktualnym prawodawstwie nie wynika żadna spójna definicja loggii czy balkonu. Ustawodawca zastosował funkcjonujące od lat w języku polskim i normach branżowych nazewnictwo omawianych elementów budynku. W sprawie można wyodrębnić dwa aspekty:

1. bezpieczeństwa użytkowania,
2. sposobu obliczania powierzchni i kubatur z uwzględnieniem obecności balkonów lub loggii.

Ad.1

Przepisy umieszczone w dziale VII „*Bezpieczeństwo użytkowania*” Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, opisują ten właśnie aspekt omawianych pojęć. Dlatego jako istotę pojęcia loggii, zgodnie z przepisami w/w Rozporządzenia, należy uznać podwyższone w stosunku do balkonu, względy bezpieczeństwa użytkowania. Stosownie do treści § 303 w/w Rozporządzenia balkony można stosować jedynie na kondygnacji położonych do 25 metrów nad terenem, zaś powyżej 25 m nad terenem można stosować loggie wyłącznie z pełnymi balustradami.

Ad.2

W obliczeniach kubatury, kategoryzacji powierzchni całkowitej, loggia i balkon traktowane są w różny sposób.

Kwestię określania powierzchni zabudowy reguluje § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego poprzez odesłanie do treści Polskiej Normy PN-ISO 9836, przy czym zgodnie z zapisem w załączniku nr 2 do rozporządzenia: „*Stosuje się najnowszą normę opublikowaną w języku polskim*” obowiązująca obecnie jest wersja nr: 2022-07, jak również poprzez odesłanie do treści § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b Rozporządzenia:

§ 14 (Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu) pkt 4 lit. a :

Zestawienie 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,

§ 20 (Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego) ust. 1 pkt 4 lit. b:

zestawienie powierzchni, przy czym:

– **powierzchnię użytkową budynku** pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, **balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy,**

Zaznaczyć przy tym należy, że listę elementów drugorzędnych w budynku, wymienionych w § 14 ust. 4 lit. a, w/w Rozporządzenia należy traktować jako tzw. katalog otwarty, decyduje o tym użyte przez legislatora sformułowanie „takie jak”. Oznacza to, że nie wymienienie w tym zbiorze loggii nie stanowi o tym, że jej powierzchnia ma być zaliczana do powierzchni zabudowy.

Zgodnie z ww. normą, którą należy czytać łącznie z oficjalnym do niej komentarzem, (wydanym przez PKN, Warszawa 2002), **co do zasady takie elementy budynków jak balkony i loggie nie są zakwalifikowane do powierzchni zabudowy.**

Mogą zdarzyć się budynki, w których pod lub nad loggią, w obrysie pokrywającym się z nią, występuje obrys kondygnacji zamknięty ścianami zewnętrznymi budynku. W takim przypadku loggia znajdzie się w obrysie rzutowania takiej kondygnacji i tym samym jej powierzchnia znajdzie się w obszarze zaliczanym do powierzchni zabudowy. Nie jest to jednak uzależnione od kwalifikowania tego elementu budynku jako loggii, bądź balkonu. Podobnie sprawa wygląda z tarasami na obrysie kondygnacji budynku.

W nieoczywistych przypadkach, również w metodzie obliczania kubatury i kategoryzacji powierzchni całkowitej, dla elementów zewnętrznych można dopuścić założenie, że zadaszenie takiego elementu lub występowanie nad nim użytkowej zamkniętej lub otwartej kondygnacji budynku **prowadzi do uznania tego elementu za loggię.**

Wnioski opinii

1. Problemy ze zdefiniowaniem pojęć **loggii i balkonu**
 - 1.1. W przepisach budowlanych i pokrewnych nie zdefiniowano elementów budynku takich jak balkon i loggia. Z treści zapisów poszczególnych aktów prawnych można ustalić w sposób bardziej lub mniej spójny formułowane przez Ustawodawcę cechy loggii i balkonów. **Załącznik nr 1** zawiera wyciąg z przepisów oraz PN.
 - 1.2. Sądy administracyjne oraz biegli sądowi stosują w razie potrzeby definicje słownikowe, oparte na literaturze lub tłumaczeniach z języków obcych, z których pochodzą polskie słowa balkon i loggia. W **załączniku nr 2** omówiono najbardziej popularne z takich definicji.
 - 1.3. Okazuje się jednak, że wszystkie definicje są albo nadmiernie, albo nie wystarczająco precyzyjne i pozwalają na jednoznaczne rozstrzygnięcie tylko w zupełnie oczywistych sytuacjach. Wielokrotnie analizowany element posiada cechy zarówno loggii jak i balkonu, stanowiąc swoistą hybrydę obydwu. W **załączniku nr 3** pokazano kilka z bardzo wielu możliwych przykładów takich hybryd.
2. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane opracowanie projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami należy do obowiązków Projektanta. Wobec powyższego realizacja ustawowych obowiązków Projektanta w zakresie definiowania omawianych elementów budynków, dla stosującego przepisy Architekta powinna polegać na:
 - 2.1. Rozpoznaniu intencji Ustawodawcy w formułowaniu danego przepisu oraz dostosowanie do jego treści rozwiązań projektowych, szczególnie w przypadkach, gdy przepisy dotyczą standardu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania budynku – patrz p. 11 załącznika nr 3.
 - 2.2. Wyłącznej kompetencji Projektanta do nazwania loggią lub balkonem elementu, którego cechy nie są jednoznaczne dla danej sytuacji, w których rozróżnienie pomiędzy loggią i balkonem jest niezbędne do wykonania obliczeń kubaturowych, a rozwiązania architektoniczne stanowią hybrydę obydwu elementów.
3. W sytuacjach niejednoznacznych, przy braku legalnej definicji loggi i balkonu, Organy administracji architektoniczno-budowlanej, powinny działać w sposób zgodny z treścią ustawy Prawo budowlane oraz Kodeksu Postępowania Administracyjnego, który nakazuje rozstrzygać wątpliwości na korzyść Strony postępowania. Jednocześnie należy zaznaczyć, że kwalifikowanie danego elementu budowlanego jako loggi albo balkonu, nie wpływa w sposób negatywny na interesy Stron postępowania lub osób trzecich.
4. **W ocenie Izby, kwestia uznania danego elementu budynku za loggię lub balkon, należy do wyłącznej kompetencji Projektanta, który zgodnie z art. 20 ustawy Prawo budowlane, jest odpowiedzialny za opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.**

W załączniku nr 4 przedstawiamy naszą analizę na temat konkretnych problemów przesłanych załączeniu do pisma Urzędu m. st. Warszawy z dnia 14.02.2023 r. znak: AM-AS.6740.47.2022.SOS (35SOS).

załącznik nr 1

Wyciąg z przepisów techniczno-budowlanych, PN oraz orzecznictwa Sądów administracyjnych

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury

z dnia 12 kwietnia 2002 r. (z późniejszymi zmianami)

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

[...]

24) kubaturze brutto budynku – należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:

a) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz **przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów**, obliczaną do wysokości balustrady,

Dział VII Bezpieczeństwo użytkowania.

§ 303. 1. W budynku na kondygnacjach położonych powyżej 25 m nad terenem zabrania się stosowania balkonów. Nie dotyczy to balkonów o przeznaczeniu technologicznym.

2. W budynku **na kondygnacjach położonych powyżej 25 m nad terenem można stosować loggie** wyłącznie z balustradami pełnymi. Stosowanie logii powyżej 55 m nad terenem jest zabronione.

PN-ISO 9836: 2022-07

5.1.2.2. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczana przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu **Do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni:**

[...]

- **elementów drugorzędnych budynku**, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego
- **zewnętrznych obiektów pomocniczych**, np.: szklarni i przybudówek.

5.1.3.1. Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku [...]

Konieczne jest rozróżnienie powierzchni:

[...]

b) niezamkniętych ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi, do ich pełnej wysokości lecz przekrytych, na przykład loggie, oraz

c) ograniczonych innymi elementami budowlanym (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) lecz nie przekrytych, na przykład balkony.

5.2.3.1. **Kubatura brutto** [...] części budynków, które nie są zamknięte ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi na całej wysokości, lecz są przekryte, jest iloczynem całkowitej powierzchni kondygnacji [...] i odpowiedniej wysokości.

5.2.3.2. Odpowiednia wysokość jest następująca:

[...]

c) [...] lub dla powierzchni kondygnacji, **których przekrycie jest także fragmentem obudowy budynku (np. loggia, galeria, [...])**

odległość między powierzchnią posadzki a górną powierzchnią dachu lub stropu stanowiącego obudowę budynku;

Należy dodać, że zapisy normy są w tej kwestii w pełni zgodne z definicją zawartą w Warunkach Technicznych.

Polska Norma nr PN-ISO 9836:1997 – komentarz, PKN, Warszawa 2002, (w zakresie powierzchni zabudowy nie ma zmian między wersją normy :1997, a bieżącą tj. :2022-07):

Pkt. 4.2. „Powierzchnia zabudowy (Pz) jest to powierzchnia terenu zajęta przez wykończony budynek. Wyznaczona jest ona przez rzut pionowy bryły budynku – zewnętrznych krawędzi jego ścian – na powierzchnię terenu. Powierzchnia zabudowy utworzona jest przez obwiednię rzutów poziomych wszystkich kondygnacji budynku. Rzutowaniu podlegają również takie elementy budynku wykusze, ponieważ obudowane są ścianami. Wszystkie prześwity i przejścia, nawet znajdujące się w poziomie parteru, nie zmieniają Pz, ponieważ będą zaliczane do tej powierzchni w wyniku rzutowania kondygnacji wyższych.

Loggie i balkony jako elementy nie obudowane nie podlegają rzutowaniu, nie są więc zaliczane do powierzchni zabudowy.”

Rozporządzenie Ministra Rozwoju

z dnia 12 lipca 2022 r. (z późniejszymi zmianami)

w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

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

1) [...]

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,

§ 20. 1. Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera:

[...]

4) charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności:

a) kubaturę,

b) zestawienie powierzchni, przy czym:

– **powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię:** przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, **balkonów, tarasów, loggii**, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopięsniowych, nieużytkowych poddaszy,

Tezy z orzecznictwa Sądów administracyjnych:

Z wyroku **Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 5 stycznia 2006 r., II SA/Gd 889/03:**

„Zgodnie z definicją terminu loggia sformułowaną w Słowniku języka polskiego PWN (pod red. M. Szymczaka, Warszawa 2002, s. 46) jest to wgłębiony balkon, wnęka balkonowa otwarta na zewnątrz budynku”

Z wyroku **Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 maja 2012 r., II OSK 294/11:**

„Wprawdzie w wygastej decyzji o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych z dnia (...) października 2003 r., jest mowa o adaptacji zadaszenia balkonu na taras widokowy, to jednak w ocenie Sądu przedmiotowy obiekt jest w istocie balkonem, tj. płytą z balustradą wystającą ze ściany, połączoną drzwiami z wewnętrznym pomieszczeniem budynku. (zob. Słownik języka polskiego pod red. M. Szymczaka, PWN, Warszawa 1995, t. 1, str. 110), zatem wskazany przepis § 303 ust. 1 rozporządzenia ma do niego zastosowanie.”

załącznik nr 2

Balkon i loggia – definicje słownikowe i literackie.

1. Definicje według Słownika języka polskiego PWN:

Balkon:

„*plyta z balustradą umieszczona na zewnątrz budynku, połączona drzwiami z pomieszczeniami wewnętrznymi*”

Loggia:

„*wgłębiony balkon, wnęka balkonowa otwarta na zewnątrz budynku*” lub „*kryty balkon w postaci wnęki w ścianie budynku*”

2. Encyklopedia architektury, autorzy: Nikolaus Pevsner, John Fleming, Hugh Honour, Wydawnictwo Artystyczne i Filmowe, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997r.)

Balkon:

„*platforma wysunięta przed lico ściany, otoczona balustradą lub innym oparciem, wsparta na konsolach albo kolumnach*”

Loggia:

„*galeria otwarta z jednej lub z wielu stron zwykle przesklepiona ozdobiona arkadami, nie występująca przed lico muru*”

3. Elementy i detale architektoniczne w rozwoju historycznym”, autor: prof. Dr Zdzisław Mączyński, Wydawnictwo Budownictwa i Architektury, Warszawa 1956).

Balkon:

„*W średniowiecznej w Europie balkony pojawiają się w XII wieku... Pomosty stosowano przede wszystkim nad bramami dla ułatwienia ich obrony... Pomost ten przez osłoniętego od zewnątrz przekształcił się w hurdyce, które z kolei zastosowane w kamieniu i cegle dały machikuły, a przeniesione do architektury cywilnej renesansu włoskiego przyczyniły się do powstania nowego elementu architektonicznego, jakim jest balkon. ... umożliwił szerszy bezpośredni, kontakt użytkownika z otoczeniem przez zwiększenie pola widzenia, dzięki wysunięciu balkonu przed lico ściany*”

Loggia:

„*Loggia występuje jako otwarte pomieszczenie na jednym lub kilku piętrach w formie wgłębienia na fasadzie budynku.... Podczas gdy portyk lub arkadowanie stanowią pomieszczenia otwarte – przechodnie, loggia jest pomieszczeniem zamkniętym kompozycyjnie i przeznaczonym do przebywania w nim*”

4. Polska Norma nr PN-ISO 9836:1997 – komentarz, PKN, Warszawa 2002:

Balkon:

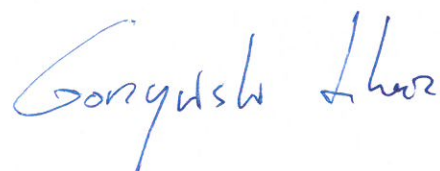
„*dostępna płyta stropowa wystająca z elewacji budynku*”

Loggia:

„*dostępna część stropu, będąca wnęką w stosunku do lica budynku*”

Definicje w komentarzu opracowane na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 6707-1:1994 „Budownictwo – Terminologia – Część 1: Terminy ogólne.

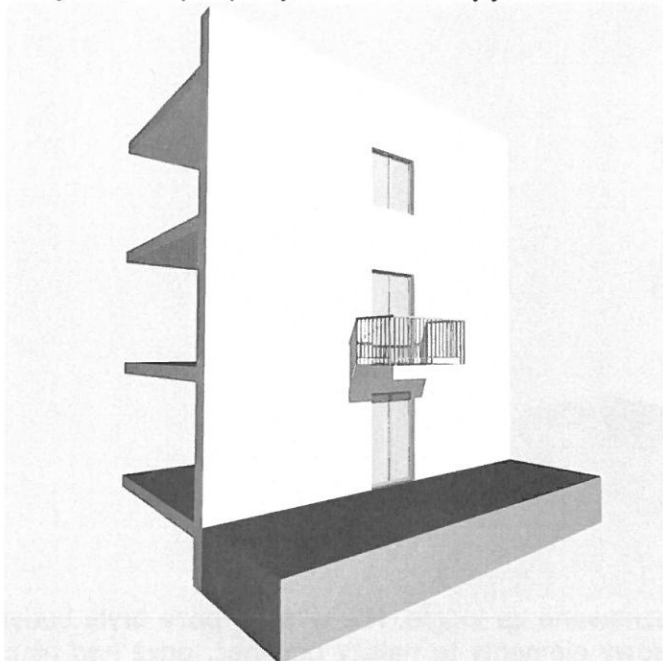
5. Wszystkie powyższe definicje starają się odzwierciedlać istotę rzeczy, jednak są niestety archaiczne i mogą być niewystarczające dla współczesnych form architektonicznych. Architektura była i jest dziedziną niezwykle kreatywną. W projektowanych i realizowanych budynkach często pojawiają się elementy wymykające się wszystkim powyższym definicjom i nie dające się zakwalifikować do którejs z powyższych kategorii, lecz raczej stanowiące ich hybrydę.



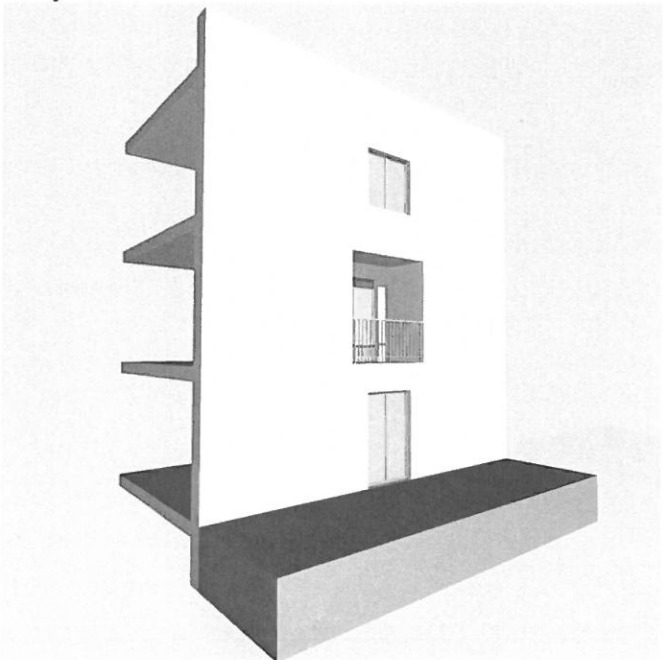
Łukasz Górzyński
Przewodniczący
Mazowieckiej Okręgowej
Rady Izby Architektów RP

Balkon i loggia ilustracja problemów oraz analiza skutków prawnych różnych rozwiązań.

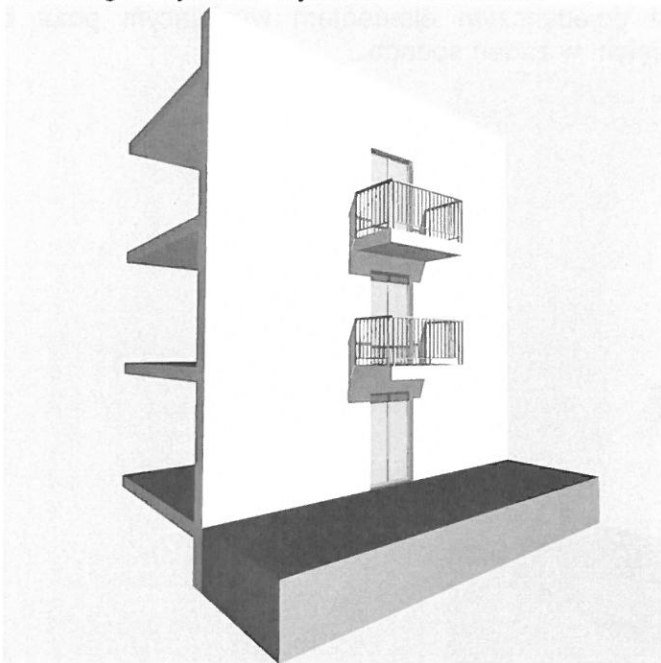
1. Sytuacja oczywista, ten element budynku jest ponad wszelką wątpliwość i według wszystkich definicji słownikowych i wynikających pośrednio z przepisów i norm – jest balkonem i nie jest loggią. Jest pojedynczym elementem wystającym poza bryłę budynku, nie podpartym i nie osłoniętym w żaden sposób.



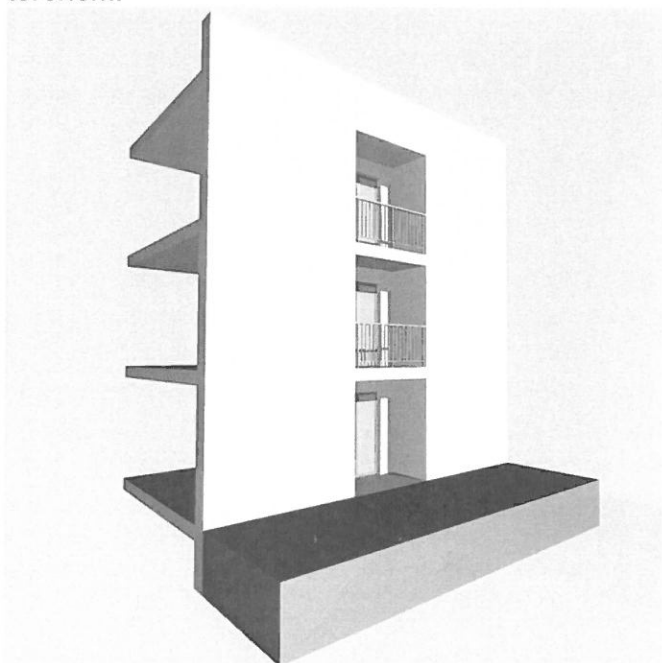
2. Sytuacja oczywista, ten element budynku ponad wszelką wątpliwość i według wszystkich definicji słownikowych i wynikających pośrednio z przepisów i norm – jest loggią i nie jest balkonem. Jest całkowicie wycofany w głąb bryły budynku, nad nim i pod nim znajdują się stropy stanowiące dach i podłogę kondygnacji budynku, jest osłonięty z 5 spośród 6 stron. W tym przypadku, powierzchnia loggii jest w obszarze powierzchni zabudowy budynku.



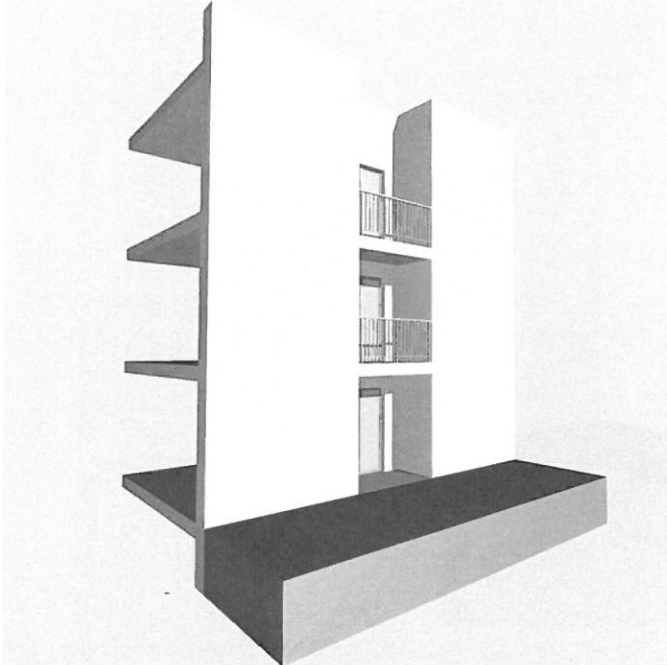
3. Te elementy budynku są najczęściej uznawane za balkony. Wystają całkowicie poza bryłę budynku, nie są podparte ani obudowane. Jednak jeden z nich jest przekryty, posiada więc jedną z cech loggii, jednak nie wypełnia jej definicji w pełni. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” (pkt. 5.2.3.2 normy PN-ISO 9836:2022-07) dla elementu przekrytego można przyjąć jako wysokość pełnej kondygnacji, zaś dla balkonu otwartego – tylko do wysokości balustrad.



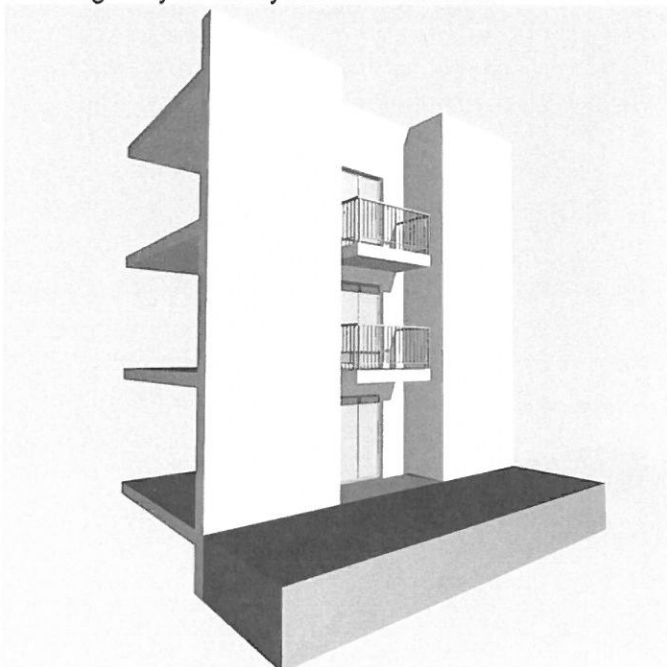
4. Te elementy budynku są zwykle uznawane za loggie. Nie wystają poza bryłę budynku. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć, gdyż nad nimi nie znajduje się kondygnacja zamknięta. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla wszystkich elementów należy przyjąć pełną wysokość kondygnacji. Przy zastosowaniu pełnych balustrad, dopuszczalne jest zaprojektowanie takich elementów, zgodnie z zapisami § 303 ust. 2 na wysokości między 25m a 55m nad terenem.



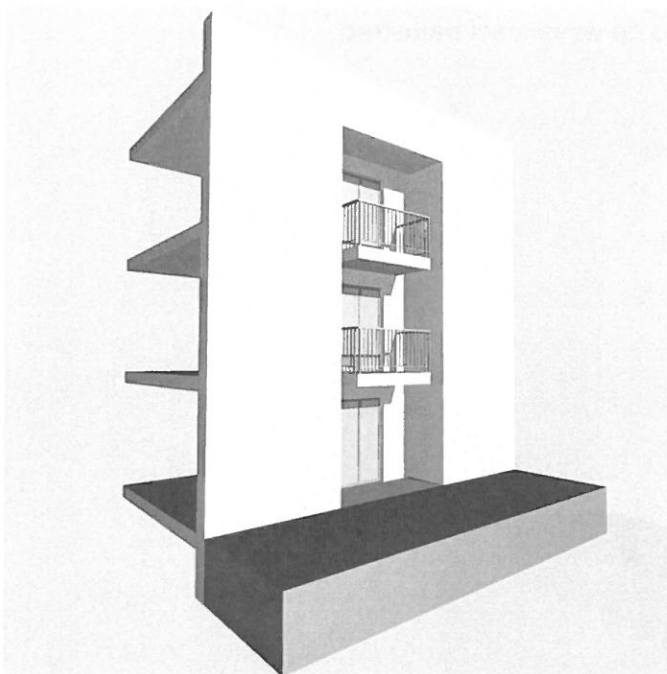
5. Te elementy co prawda nie wystają poza fasadę budynku, ale nie są **zadaszone** przekryte stropem stanowiącym jego zewnętrzną obudowę, mogą być uznane zarówno za loggie jak za balkony – stanowią hybrydę. Przy zastosowaniu pełnych balustrad, dopuszczalne jest zaprojektowanie takich elementów, zgodnie z zapisami § 303 ust. 2 na wysokości między 25m a 55m nad terenem. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla elementu przekrytego można przyjąć jako wysokość pełnej kondygnacji, zaś dla elementu otwartego – tylko do wysokości balustrad.



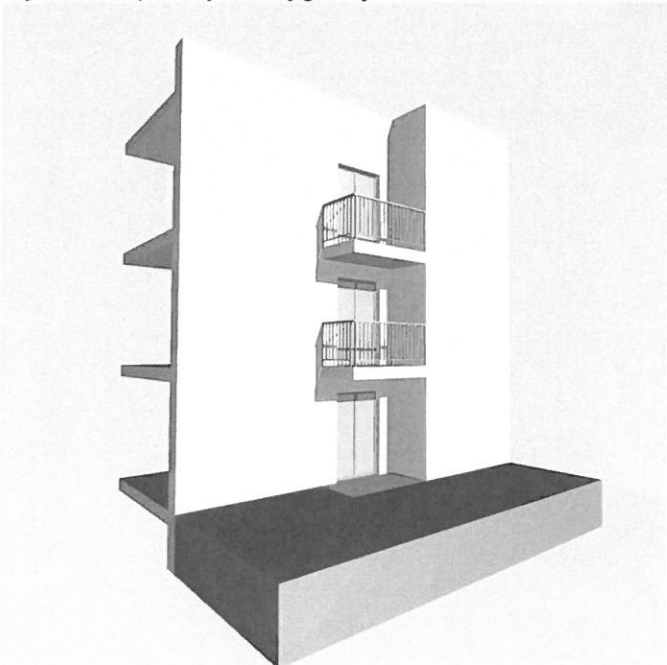
6. Elementy wyposażono w bariereki z trzech stron, nie są podparte ale nie wystają co prawda poza lico głównej bryły budynku, co wynika z umieszczenia ich we wnęce, niemniej ewidentnie stanowią wsporniki wysunięte przed wycofaną część elewacji budynku, na której występują. Powyższe cechy kwalifikują je do kategorii balkonów. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla elementu przekrytego można przyjąć jako wysokość pełnej kondygnacji, zaś dla balkonu otwartego – tylko do wysokości balustrad.



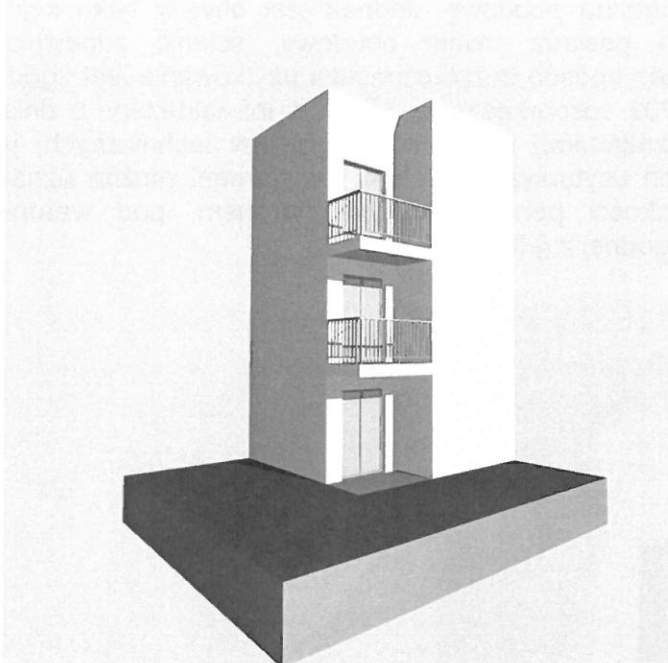
7. W tym przypadku wnęka w której znajdują się balkony j.w. została od góry zamknięta stropem stanowiącym obudowę bryły budynku, jednakże pozostałe cechy pokazanych elementów spełniają przesłanki definicji balkonów. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć, gdyż nad nimi nie znajduje się kondygnacja zamknięta. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla wszystkich elementów należy przyjąć pełną wysokość kondygnacji.



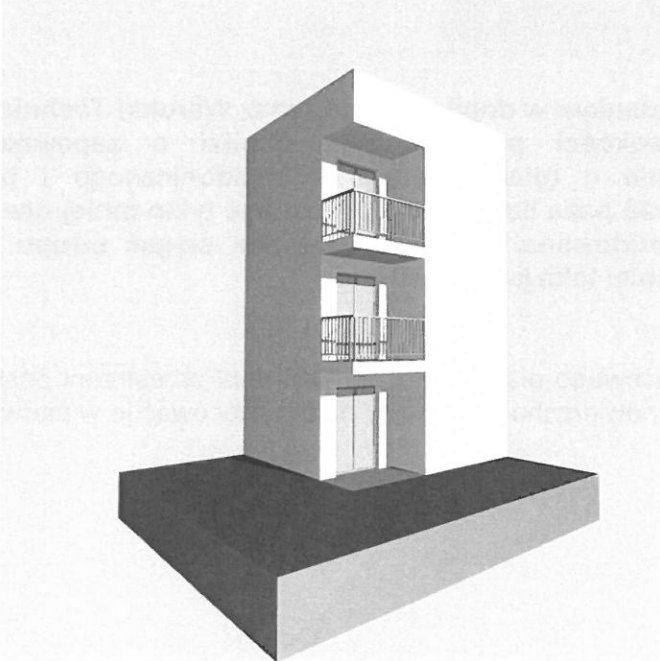
8. Element w uskoku bryły budynku. Trudno określić, czy te elementy wystają, czy nie wystają poza lico fasady budynku. Można je uznać zarówno za loggie, jak za balkony, stanowią hybrydę. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć, gdyż nad nimi nie znajduje się kondygnacja zamknięta. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla elementu przekrytego można przyjąć jako wysokość pełnej kondygnacji, zaś dla balkonu otwartego – tylko do wysokości balustrad.



9. Podobnie w tym przypadku. Elementy wystają poza bryłę budynku z wcięciem narożnikiem. Można je uznać zarówno za loggie, jak za balkony. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć, gdyż nad nimi nie znajduje się kondygnacja zamknięta. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla elementu przekrytego można przyjąć jako wysokość pełnej kondygnacji, zaś dla balkonu otwartego – tylko do wysokości balustrad.

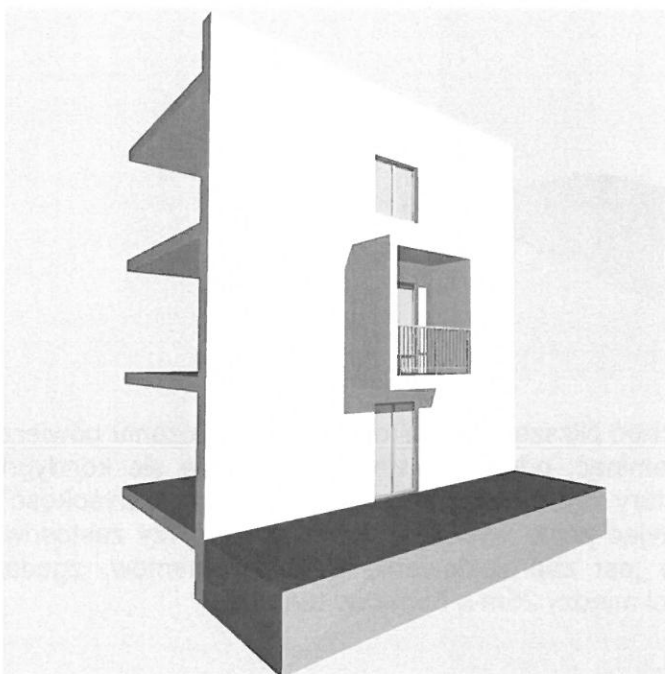


10. Kolejne rozwiązanie hybrydowe, choć bliższe definicji loggii. Przy obliczaniu powierzchni zabudowy elementy te należy pominąć, gdyż nad nimi nie znajduje się kondygnacja zamknięta. Przy obliczaniu kubatury brutto budynku, za „odpowiednią wysokość” dla wszystkich elementów należy przyjąć pełną wysokość kondygnacji. Przy zastosowaniu pełnych balustrad, dopuszczalne jest zaprojektowanie takich elementów, zgodnie z zapisami § 303 ust. 2 na wysokości między 25m a 55m nad terenem.



To tylko niewielka część nieskończonych możliwości tworzenia elementów architektury budynku. Jak widać wiele konkretnych rozwiązań balkonów / loggii może być zakwalifikowanych do każdej z kategorii i należy je uznać za rozwiązania hybrydowe kwalifikujące się do obydwu kategorii jednocześnie.

11. Ten element co prawda całkowicie wystaje poza bryłę budynku i nie jest zadaszony stropem stanowiącym jego zewnętrzną obudowę. Jednak jest otwarty tylko z jednej strony, a z pozostałych stron posiada trwałe obudowy, ścianki zapewniające bezpieczeństwo. Zapewnienie w ten sposób bezpieczeństwa użytkownika jest zgodne z intencją przepisu ujętego w § 303 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zatem ten element można uznać za loggię i umieścić go na wysokości ponad 25m nad terenem, pod warunkiem zastosowania pełnej balustrady, zgodnej z § 303 ust. 2.



Podsumowując ten punkt naszym zdaniem w dopuszczeniu przez Warunki Techniczne logii, a nie balkonów na wysokości powyżej 25m chodzi o zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika, a nie o relację detalu architektonicznego i bryły budynku. Taka loggia może wystawać poza lico elewacji, musi być tylko mniej otwarta niż balkon – czyli zadaszona i obudowana. Obudowa powinna sięgać stropu nad loggią i mieć wytrzymałość co najmniej taką jak balustrada.

Uwagi dodatkowe.

1. W przypadku, gdy zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni posiada szczególne zasady określania powierzchni zabudowy należy stosować je w pierwszej kolejności.

załącznik nr 4

Zagadnienie balkonu i logii – studium przypadku z pisma Biura Architektury i Planowania przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, znak sprawy AM-AS.6740.47.2022.SOS.

Budynek pokazany na załączniku graficznym nr 1.

Dla balkonu na ostatniej kondygnacji (25m+ nad terenem) zaprojektowanie składanej osłony szklanej, nie przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa użytkownika, zatem nie można uznać tego elementu za loggię w rozumieniu § 303 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Z przedstawionej wizualizacji, wnioskować można też że przebieg ściany zewnętrznej budynku na tej kondygnacji jest taki sam jak na kondygnacjach poniżej, więc powierzchnia zamknięta składaną osłoną szklaną nie stanowi przedłużenia mieszkania, nie jest więc również wykuszem.

Widoczne w dalszym planie elementy, naszym zdaniem mogą zostać zakwalifikowane jako loggie ponieważ nie wystają poza bryłę budynku. Ich obecność nie ma wpływu na powierzchnię zabudowy, gdyż pokrywają się w rzucie z obrysem parteru.

Dla potrzeb obliczeń np. kubatury dopuszczalne byłoby uznanie tych elementów powyżej drugiej kondygnacji za balkony ponieważ posiadają cechy również tego elementu.

Budynek pokazany na załączniku graficznym nr 2.

Podobnie jak dla obiektu pokazanego na załączniku nr 1 najmniej wątpliwości budzi zakwalifikowanie elementów jako loggii. Nie jest to jednak jedyna możliwość, dla potrzeb obliczeń powierzchni i kubatury dopuszczalne jest uznanie co najmniej części z nich za balkony.

Budynek pokazany na załączniku graficznym nr 3.

W tym przypadku, pokazany jest tylko fragment rzutu budynku, nie mamy informacji o wyglądzie bryły i elewacji.

Jeżeli analizowany element znajduje się powyżej 25 m nad terenem (nie znamy poziomu zera budynku) to widoczne na rysunku stałe słupy i ścianki, w tym dzieląca na segmenty przynależące do poszczególnych mieszkań, można uznać za wystarczające do zakwalifikowania tego elementu jako loggii w rozumieniu § 303 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Aby uznać go zgodnego z obowiązującymi przepisami, powinien on być wyposażony w pełne balustrady dla elementów znajdujących się na wysokości powyżej 25m nad poziomem terenu. W tym przypadku, w razie wątpliwości należałoby zastosować zasadę rozstrzygnięcia na korzyść strony, zgodnie z duchem § 81a. KPA.

