



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.443.2025

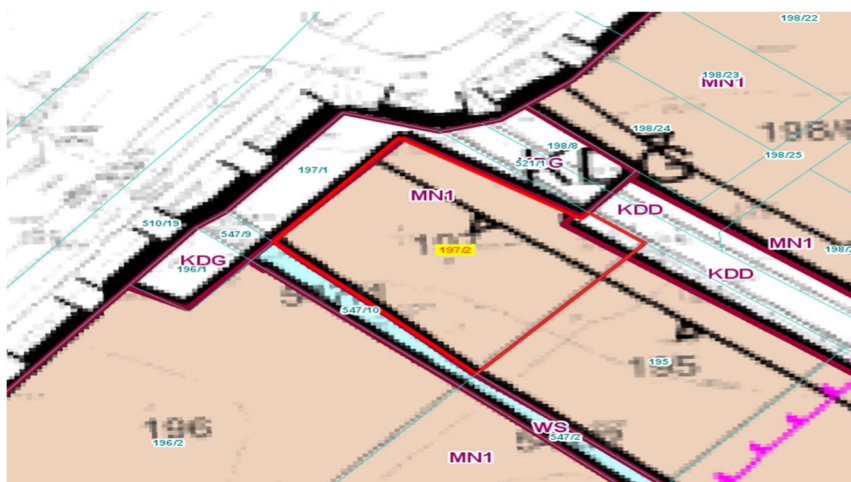
**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie inwestycji przy ul. Jubileuszowej, przekazaną 9 maja 2025 r. przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, uprzejmie informuję.

Działka ewidencyjna nr 197/2, obręb 11, jednostka ewidencyjna Nowa Huta przy ul. Jubileuszowej w Krakowie objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębałów – Lubocza” zatwierdzonego uchwałą nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. nr 343, poz. 2377 z dnia 7 lipca 2010 r.). Plan ten obowiązuje od dnia 7 sierpnia 2010 r. Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=28691.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego nieruchomość znajduje się w następujących terenach:

1. zdecydowana przeważająca część nieruchomości znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MN1, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (por. § 24 uchwały),
2. niewielka część tej nieruchomości znajduje się w terenie oznaczonym symbolem KDD, tj. tereny dróg publicznych – drogi publiczne dojazdowe (por. § 50 uchwały).



Rys. 1. Nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji na tle fragmentu części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębałów - Lubocza”.

Decyzją nr 975/6740.1/2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, dwulokalowego z garażem wbudowanym, z wewnętrzną instalacją gazową w budynku, z wewnętrznymi instalacjami w terenie: gazową, wodną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej ze zbiornikiem szczelnym, elektryczną, ze zjazdem z drogi publicznej oraz zagospodarowaniem terenu na działce nr 197/2 obr. 11 Nowa Huta przy ul. Stycznej i Jubileuszowej w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.179.2023.JWI). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 28 sierpnia 2023 r.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418) poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Przedmiotowy wniosek zakładał budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o trzech kondygnacjach nadziemnych, oraz o następującym układzie i funkcji pomieszczeń:

- rzut parteru – pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenie przeznaczone na czasowe gromadzenie odpadów stałych (śmietnik) oraz pomieszczenia o funkcji garażu,
- rzut I piętra – jeden lokal mieszkalny, zgodnie z projektem posiadać będzie trzy pokoje mieszkalne (w tym jeden z łazienką, drugi z łazienką i garderobą), kuchnię z jadalnią, salon z jadalnią i dodatkową łazienką oraz pomieszczenie gospodarcze,
- rzut II piętra – drugi lokal mieszkalny z układem funkcjonalnym powtarzalnym jak na I piętrze.

W przypadku zamiaru inwestora zmiany w przyszłości liczby lokali (możliwości wydzielenia następnych lokali) wymagać to będzie zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, w trakcie rozpatrywania którego będzie badane spełnienie warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębatów – Lubocza” oraz warunków ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048). Artykuł 2 ww. ustawy stanowi, iż:

1. *Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.*

1a. *Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.*

1b. *Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.*

1c. *Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r.*

2. *Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.*

3. *Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a–2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.*

Zgodnie z orzecnictwem w powyższym zakresie, samodzielność w sensie prawnym wiąże się przede wszystkim ze spełnieniem przesłanek, o których mowa w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali. Jeżeli więc z decyzji o pozwoleniu na budowę (jak również z decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) nie wynika możliwość ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu, brak jest tym samym podstaw do wydania zaświadczenia potwierdzającego samodzielność lokalu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2023 r., sygn. akt 1890/20).

Zaznaczyć należy, że wydanie zaświadczenia w trybie art. 2 ust. 3 u.o.w.l. warunkuje podjęcie dalszych czynności zmierzających do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu, o których mowa w art. 2 ust. 1 u.w.l. Skoro więc ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu uzależnione jest od spełnienia przesłanek określonych w art. 2 ust. 1a-2 u.w.l., to muszą być one zweryfikowane na etapie rozpatrywania wniosku o wydanie zaświadczenia, stosownie do art. 2 ust. 3 u.w.l. (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 stycznia 2023 r. sygn. akt II OSK 2643/21).

Reasumując zamiar wydzielenia większej ilości lokali niż dwa w budynku mieszkalnym jednorodziennym, a tym samym przekształcenie go w budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na terenie, na którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalony został sposób zagospodarowania terenu jako MN1, tj. zabudowa mieszkalna jednorodzinna, stanowiłoby dokonanie zmian w zagospodarowaniu terenu wbrew przepisom miejscowego planu, co spowoduje samowolną zmianę jego zagospodarowania, a tym samym może skutkować z kolei określonymi sankcjami dla właściciela działki.

Z uzyskanych informacji od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki wynika, że organ ten prowadzi czynności wyjaśniające w zakresie inwestycji przy ul. Stycznej/ Jubileuszowej w Krakowie. Ustalono, że budowa realizowana jest na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany. Rozpoczęcie przedmiotowej inwestycji zostało poprzedzone zgłoszeniem do organu nadzoru budowlanego. W ramach ww. czynności przeprowadzono również kontrole w terenie. Ponadto wezwano inwestora do stawienia się w Inspektoracie celem przedłożenia stosownych dokumentów związanych z realizacją budowy. Aktualnie czynności wyjaśniające pozostają w toku.

up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa