PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.681.2024

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wydzielania w budynkach jednorodzinnych kilku lub kilkunastu małych mieszkań tzw. mikro kawalerek, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 31 października 2024 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Kwerenda rejestrów systemu SOS i ISDP nie wykazała wpływu do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wniosków dotyczących zgłoszeń zamiaru budowy, wykonywania robót budowlanych, zmiany sposobu użytkowania oraz wniosków dotyczących wydania zaświadczeń o samodzielności lokali w następujących budynkach w lokalizacjac: ul. Horaka 17, ul. Kokosowej 30, ul. Zina 3 w Krakowie.

Natomiast odnośnie do nieruchomości przy ul. Kokosowej 30 (działka nr 1034/1 obr. 67 Podgórze) ustalono, że pod sygn. AU-02-4.6730.2.519.2021.AGJ zarejestrowany został wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na *„Kontynuacji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – pozwolenie na budowę nr GPI.8380/376/80 z dnia 19.11.1980 roku, na działce nr 1034/1 obr. 67 Podgórze przy ul. Kokosowej 30 w Krakowie*". Postępowanie to zostało zakończone 17 lutego 2022 r. postanowieniem o odmowie wszczęcia postępowania, ponieważ wniosek dotyczył inwestycji będącej w toku realizacji, zaś w organie nadzoru budowlanego nie toczyło się postępowanie dotyczące legalizacji budynku objętego przedmiotowym wnioskiem.

Ad 2.

Odnośnie do budynku przy ul. Kokosowej 30 organ nadzoru budowlanego prowadził czynności wyjaśniające, w wyniku których wszczęte zostało postępowanie administracyjne. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki 9 sierpnia 2024 r. wydał postanowienie wstrzymujące prowadzenie robót budowlanych, od którego inwestor wniósł zażalenie. Zażalenie wraz z aktami sprawy zostało przekazane do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Czynności wyjaśniające prowadzone były przez organ nadzoru budowlanego również odnośnie do robót budowlanych prowadzonych w budynku przy ul. Horaka 17. W wyniku tych czynności zostało wszczęte postępowanie administracyjne, które aktualnie jest w toku.

Odnośnie do budynku przy ul. Zina 3 rejestry elektroniczne organu nadzoru budowlanego nie wykazały zgłoszenia robót budowlanych prowadzonych w tym budynku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie w związku z informacją zawartą w interpelacji Pana Radnego podejmie stosowne działania.

Ad 3.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK jako organ udzielający w imieniu Prezydenta Miasta Krakowa pozwoleń na budowę oraz rozpatrujący zgłoszenia zamiaru przystąpienia do wykonywania robót budowlanych, czy też zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 725). Zajęcie stanowiska przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie realizacji planowanej inwestycji jest możliwe dopiero po wpływie konkretnego wniosku wraz z kompletną dokumentacją techniczną. Podejmowane działania mogą odbywać się jedynie na podstawie i w granicach prawa.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* ustalają wymogi co do powierzchni lokali mieszkalnych znajdujących się jedynie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, gdzie mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m^2 (§ 94 ww. rozporządzenia). Z kolei wymogi odnośnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych przewidziane zostały w art. 56a ww. rozporządzenia, w myśl którego:
„1. Lokal użytkowy w budynku posiada powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m^2.
2. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o mniejszej powierzchni użytkowej, jeżeli znajduje się on na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej i posiada bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.
3. Wymaganie, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy lokali znajdujących się w:
1) budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w których wydzielono lokal użytkowy;
2) budynkach, dla których przed dniem 1 sierpnia 2024 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę albo zostało dokonane zgłoszenie budowy, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu lub zostało wydane zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane".

Gdy inwestycja zostanie zaprojektowana w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub decyzją o warunkach zabudowy (w przypadku braku obowiązywania na danym obszarze planu miejscowego), którą legitymuje się inwestor, nie jest możliwe wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę bądź przyjęcie zgłoszenia, zgodnie z wnioskiem inwestora. Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast w myśl art. 71 ust. 6 pkt 1 ww. ustawy, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania

obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto wydając zaświadczenie o samodzielności lokalu organ sprawdza zgodność przedstawionej przez inwestora inwentaryzacji m.in. z wydanym pozwoleniem na budowę lub skutecznie dokonanym zgłoszeniem.

Organem właściwym do podjęcia stosownych działań w przypadku robót budowlanych wykonanych samowolnie, tj. bez wymaganego zgłoszenia czy też bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki, będący odrębnym od Prezydenta Miasta Krakowa organem administracji publicznej. Do kompetencji tego organu należy również kwestia nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (w tym fizycznego wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, co prowadzi de facto do zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2024-11-08 16:27

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa