



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.865.2024

**Pan  
Łukasz Gibała  
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie budynków przy ul. Sarmackiej 12, 12a i 12f, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 13 grudnia 2024 r. oraz w nawiązaniu do odpowiedzi w ww. sprawie udzielonej pismem z 14 grudnia 2022 r. (znak: OR-03.0003.4706.2022) uprzejmie informuję.

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zlokalizowane na działkach nr 437/2 (ul. Sarmacka 12a), 158/3 (ul. Sarmacka 12) oraz 438/2 (ul. Sarmacka 12f) obręb 15 Podgórze podlegają ustaleniom miejscowego zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska - Krzywda”, przyjętego uchwałą Rady Miasta Krakowa nr XXXIII/412/11 Krakowa z dnia 7 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Małopol. nr 597 poz. 7027 z dnia 20 grudnia 2011 r.). Dla tego obszaru plan miejscowy ustalił przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbole MN.4:

- z przeznaczeniem podstawowym: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące,
- z przeznaczeniem uzupełniającym: usługi wbudowane w budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, komponowana zieleń ogrodów przydomowych, obiekty małej architektury (w tym zakresie ustalenia mpzp obszaru „Płaszowska - Krzywda” zostały zastąpione przepisami tzw. uchwały krajobrazowej), dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe niewyznaczone na rysunku planu, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Jednocześnie, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 2 i 3 planu miejscowego, w granicy terenu MN.4 został ustanowiony zakaz wznoszenia:

- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szeregowych i bliźniaczych;
- budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska - Krzywda” są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=48781](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=48781).

Ad 1.

Decyzją nr 1517/6740.1/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa 1) budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z inst. wewn. (wod.-kan., gaz, co, went. mech., elektr.); 2) instalacji zewn. (kan. sanit.,

wody, gazu, kan. deszczowej, elektr.); 3) zb. na wodę deszczową (ZWD) szczelnego wybieralnego; dojazdu i dojścia z murami oporowymi oraz utwardzeń na działce nr 438/2 obr. 15 Podgórze przy ul. Sarmackiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.1.1380.2021.MKY). Decyzja ta stała się ostateczna 29 listopada 2021 r.

O stwierdzenie nieważności ww. decyzji, 3 czerwca 2022 r. wystąpiła właścicielka działki nr 162/4 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, usytuowanej po drugiej stronie drogi wewnętrznej względem działki nr 438/2 objętej planowaną inwestycją oraz współwłaścicielka działki nr 162/6, którą stanowi droga wewnętrzna. Jednocześnie wnioskodawczyni wystąpiła o wstrzymanie wykonania wskazanej decyzji. Wnioskodawczyni nie brała udziału w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Po rozpatrzeniu powyższego wniosku Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 5 października 2022 r. (znak: WI-I.7840.1.52.2022.KL) umorzył postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1517/6740.1/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. Od powyższej decyzji Wojewody Małopolskiego zostało złożone odwołanie, które pismem z dnia 28 października 2022 r. (znak: WI-I.7840.1.52.2022.KL) Wojewoda Małopolski przekazał do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 20 kwietnia 2023 r. (znak: DOA.7110.328.2022.MML) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Na powyższą decyzję została złożona skarga, którą wraz z aktami sprawy i wnioskiem o jej oddalenie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego przesłał do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie pismem z dnia 3 lipca 2023 r. (znak: DOR.0252.2.2023.MML).

Ponadto o stwierdzenie nieważności powyższej decyzji, 3 czerwca 2022 r. wystąpili właściciele działki nr 160/3 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, usytuowanej w sąsiedztwie działki nr 438/2 objętej planowaną inwestycją. Jednocześnie wnioskodawcy wystąpili o wstrzymanie wykonania wskazanej decyzji. Wnioskodawcy nie brali udziału w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Po rozpatrzeniu powyższego wniosku, Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 14 listopada 2023 r. (znak: WI-I.7840.1.90.2022.KL) umorzył postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1517/6740.1/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. Od powyższej decyzji Wojewody Małopolskiego zostało złożone odwołanie, które pismem z dnia 14 grudnia 2023 r. (znak: WI-I.7840.1.90.2022.KL) Wojewoda Małopolski przekazał do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 3 kwietnia 2024 r. (znak: DOR.7110.484.2023.MML) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Na powyższą decyzję została złożona skarga, którą wraz z aktami sprawy i wnioskiem o jej oddalenie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego przesłał do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie pismem z dnia 6 czerwca 2024 r. (znak: DOR.0241.276.2024.MML).

W nawiązaniu do odpowiedzi udzielonej pismem z 14 grudnia 2022 r. (znak: OR-03.0003.4706.2022) informuję, że z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz z powodu braku akt postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1517/6740.1/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. (znak: AU-01-4.6740.1.1380.2021.MKY), postanowieniami z dnia 30 października 2024 r. wyznaczono nowy termin, tj. do 30 grudnia 2024 r., załatwienia spraw w przedmiocie wznowienia postępowania zakończonego wydaniem ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, a prowadzonych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK pod sygnaturami:

1. AU-01-4.6740.1.68.2022.AWA,
2. AU-01-4.6740.1.69.2022.AWA,
3. AU-01-4.6740.1.177.2022.AWA,
4. AU-01-4.6740.1.214.2022.AWA.

Ad 2 i 3.

Kwerenda cyfrowych baz danych Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w okresie od grudnia 2022 r. do 18 grudnia 2024 r. nie wykazała wpływu wniosku dotyczącego wydania zaświadczeń o samodzielności dla dziewięciu lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sarmackiej 12a w Krakowie. Natomiast wcześniejszy wniosek, tj. z 7 maja 2021 r. o wydanie zaświadczeń o samodzielności dla dziewięciu lokali mieszkalnych w budynku nr 12A przy ul. Sarmackiej w Krakowie (sygnatura sprawy: AU-01-7.7120.6337-6345.2021.AHU), o sposobie rozpatrzenia którego informowano Pana Radnego w piśmie z 14 grudnia 2022 r. (znak: OR-03.0003.4706.2022), nie został przekazany zarówno do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki, jak i do Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Powyższe organy nie występowały o jego udostępnienie. Nadmieniam, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie posiada akt ww. sprawy.

Jak wskazano w przywołanej powyżej odpowiedzi, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie postanowieniem z dnia 7 lipca 2022 r. (znak: SKO.Z/4100/70/22) utrzymało w mocy objęte zażaleniem postanowienie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. (AU-01-7.7120.6337-6345.2021.AHU) w przedmiocie odmowy wydania zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych oznaczonych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 w budynku przy ul. Sarmackiej 12a w Krakowie. Na powyższe postanowienie organu II instancji przysługiwało wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Dotychczas akta ww. sprawy nie zostały zwrócone do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK.

Ad 4.

W kwestii liczby lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sarmackiej 12a w Krakowie informuję, iż ww. wniosek AU-01-7.7120.6337-6345.2021 dotyczył dziewięciu lokali mieszkalnych. Kwerenda cyfrowych baz danych Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK nie wykazała wpływu wniosku o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali w budynkach przy ul. Sarmackiej 12 i 12f w Krakowie.

Jednocześnie informuję, że 13 kwietnia 2023 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynęło zgłoszenie (uzupełnione 15 maja 2023 r.) zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zakresie: wykonania otworów drzwiowych w ścianach działowych, budowy ścian w systemie GK wydzielających pomieszczenia; teren inwestycji działka nr 438/2 obr. 15 Podgórze, ul. Sarmacka 12f w Krakowie (sygnatura sprawy: AU-01-7.6743.796.2023.ANO).

Pismem z 18 maja 2023 r. poinformowano wnioskodawcę, że zgłaszana przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Sarmackiej 12f w Krakowie nie dotyczy elementów konstrukcyjnych budynku ani przegród zewnętrznych, oraz znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków, stąd ww. roboty budowlane nie wymagają dokonania zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)

Przedmiotowy wniosek dotyczył budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przez który, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy *Prawo budowlane*, 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.

Ponadto decyzją nr 840/6740.1/2023 z dnia 18 lipca 2023 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na

budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Przebudowa podjazdów wraz z budową murów oporowych i lokalizacją zewnętrznych miejsc postojowych dla budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego na dz. nr 438/2 obr. 15 Podgórze, przy ul. Sarmackiej 12f w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.1.121.2023.KPO). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 20 lipca 2023 r.

Dodatkowo informuję, że decyzją nr 659/6743/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. organ administracji architektoniczno-budowlanej wniósł sprzeciw wobec zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych określonych jako: „1. Wykonanie ścianek działowej z płyt G-K oraz montaż w nich drzwi wewnętrznych, 2. Wykonanie kuchni gospodarczej (polowej) w pomieszczeniach po byłych garażach dla lokalu mieszkalnego nr 1 i nr 2 budynku mieszkalnego jednorodzinne” przy ul. Sarmackiej 12f, teren inwestycji: działka nr 438/2 obr. 15 Podgórze w Krakowie (sygnatura sprawy: AU-01-7.6743.1465.2024.KJA). Od powyższej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. O wniesionym w drodze decyzji sprzeciwie został poinformowany Powiatowy Inspektor Nadzoru-Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki w stanowisku z 17 grudnia 2024 r. (znak: RPA.054.44.2024.MMA) wskazał, że w zakresie budynku przy ul. Sarmackiej 12a prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych zrealizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinym zmierzających do zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny dziewięciolokalowy, położony na działce nr 437/2 obręb 15 Podgórze przy ul. Sarmackiej 12a w Krakowie. Wydana została decyzja nakazująca inwestorowi doprowadzenie ww. budynku do stanu poprzedniego, tj. do zmiany jego przeznaczenia na budynek mieszkalny jednorodzinny. Wniesione od niej odwołanie pozostaje w rozpatrzeniu przed Małopolskim Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi nie wpłynęło rozstrzygnięcie II instancji. Natomiast na nieruchomościach przy ul. Sarmackiej 12 i 12f w Krakowie przeprowadzane są czynności kontrolne.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Stanisław Mazur*

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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