



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.518.2024

Kraków, 1.10.2024 r.

**Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie przekształcania funkcji usługowych w obiekty zamieszkania, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 19 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

W ramach działań Prezydenta Miasta Krakowa jako organu administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzającego zgodność planowanych inwestycji z miejscowym prawem oraz przepisami prawa budowlanego i odrębnymi (jak np. ochrona przyrody, ochrona środowiska i innymi), Wydział Architektury i Urbanistyki UMK dogłębnie bada wyjaśnienia projektantów zawarte w projekcie budowlanym, a w przypadku wątpliwości wzywa o dokonanie kolejnych wyjaśnień. Po stwierdzeniu spełnienia warunków wymaganych przepisami nie ma możliwości odmówienia wydania pozwolenia na budowę. W krajowym obrocie prawnym obowiązuje rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2166). Każdorazowo zatem budynek usługowy o funkcji „hotelarskiej” winien spełniać wymogi ww. rozporządzenia, w tym szereg przepisów dotyczących funkcji, programu obsługowego i użytkowości obiektu. Pojęcia takie jak „aparthotel” i tym podobne nie występują w polskim systemie prawa budowlanego, zatem projekty zawierające tego typu nomenklaturę nie są zatwierdzane w trybie postępowania przed organem administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), wymienia szereg przeznaczeń (hotel, motel, pensjonat), z których inwestor winien wskazać to, które mieści się w ramach wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

Organ administracji architektoniczno-urbanistycznej prowadzi działania wyłącznie na wniosek inwestora, który dotyczy określonego w nim konkretnego, sprecyzowanego zamierzenia budowlanego. W przypadku, gdy inwestor występuje z wnioskiem o pozwolenie na budowę hotelu lub innego obiektu zamieszkania zbiorowego o funkcji usługowej, a nie mieszkalnej, to po spełnieniu wszystkich wymogów ustalonych przepisami, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

Odrębną kwestią jest sprzedaż takich nieruchomości czy też ich wynajem, która pozostaje poza zakresem działalności organu administracji architektoniczno-urbanistycznej, jak również nie stanowi komponentu materii ustaleń planistycznych. Natomiast w razie powzięcia wątpliwości co do legalności prowadzonych czy też już wykonanych na terenie Krakowa robót budowlanych właściwym organem nadzoru pierwszej instancji jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki, ul. Wielicka 28A, 30-522 Kraków. Do podstawowych obszarów działania tego organu należy:

- kontrola prowadzonych robót budowlanych,
- w razie stwierdzenia nieprawidłowości - prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawach robót budowlanych,
- kontrola stanu technicznego obiektów i ich bezpiecznego użytkowania,
- w razie stwierdzenia nieprawidłowości - prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawach stanu technicznego obiektów i ich bezpiecznego użytkowania,
- katastrofy budowlane,
- przyjmowanie obiektów budowlanych do użytkowania,
- egzekucja decyzji i postanowień wydawanych w naszych sprawach.

Należy jednocześnie podkreślić, że kwestie związane z prowadzeniem określonych rodzajów działalności gospodarczej nie stanowią przedmiotu ustaleń planistycznych.

Ad 2.

Pojęcie „*inwestycji zamieszkania zbiorowego i tymczasowego*” nie jest zdefiniowane w obowiązujących przepisach prawa. Natomiast w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w § 3 pkt. 5 zdefiniowane zostało wyłącznie pojęcie „*budynku zamieszkania zbiorowego*”. Prawodawca zdefiniował go jako budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny. W związku z powyższą definicją wprowadzenie do planów miejscowych zmian cyt.: (...) w zakresie wykreślenia w obszarze usługowym możliwości lokalizacji inwestycji zamieszkania zbiorowego i tymczasowego (...), nie jest możliwe. W planach miejscowych możliwe natomiast jest wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji w postaci budynku zamieszkania zbiorowego w rozumieniu ww. rozporządzenia.

Ad 3.

W ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Cystersów” oraz „Lema – Staw Dąbski” nie występuje pojęcie/pojęcia *obiektów zamieszkania tymczasowego lub zbiorowego*. Niemniej jednak wśród kategorii przeznaczeń terenów wyznaczonych w tych planach wskazane zostały tereny zabudowy usługowej. W związku z powyższym przesądzenie o możliwości lokalizacji obiektów zamieszkania tymczasowego lub zbiorowego w granicach terytorialnych ww. planów miejscowych może nastąpić wyłącznie po przedstawieniu przez inwestora sprecyzowanego projektu inwestycyjnego w ramach postępowania przed organem administracji architektoniczno-urbanistycznej, ukierunkowanego na wydanie decyzji administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Dodatkowo informuję, że pełna treść ww. planów miejscowych (części: tekstowa oraz graficzna), a także informacje na temat zakresu ich obowiązywania zostały opublikowane na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <https://www.bip.krakow.pl/?mmi=417>, w zakładkach odpowiadającym poszczególnym aktom planowania przestrzennego.

Ad 4.

W przypadku nowych projektów planów miejscowych opracowywanych przez Prezydenta Miasta Krakowa będzie mogła być rozważana zasadność wprowadzenia zakazów lokalizacji inwestycji w postaci budynku zamieszkania zbiorowego w rozumieniu ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

Ustalenia planistyczne proponowane w sporządzanych projektach planów miejscowych, jak i przepisy obowiązujących planów miejscowych zawierają zasady obsługi parkingowej dla różnych rodzajów funkcji terenów, w tym dla hoteli i hosteli, zgodnie z przyjętą polityką parkingową dla Gminy Miejskiej Kraków, którą wyrażono w uchwale nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. w *sprawie przyjęcia programu parkingowego dla miasta Krakowa*.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa