PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.356.2024

Kraków, 19 sierpnia 2024 r.

**Pan**
**Michał Drewnicki**
**Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie najmu instytucjonalnego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 5 sierpnia 2024 r., uprzejmie informuję.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest możliwe wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji w postaci budynku zamieszkania zbiorowego, takiego jako hotel, schronisko czy dom studencki. Należy jednak zwrócić uwagę na okoliczność, że samo pojęcie „obiekt o funkcji zbiorowego zamieszkania czasowego" nie jest pojęciem zdefiniowanym w obowiązujących przepisach prawa. Natomiast w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) w § 3 pkt. 5 został zdefiniowany wyłącznie „budynek zamieszkania zbiorowego" jako cyt.: *należy przez to rozumieć 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*. Tym samym terminu „obiekt o funkcji zbiorowego zamieszkania czasowego" nie wolno wprowadzać do projektu planu miejscowego, ponieważ wykładnia tego pojęcia będzie niezgodna z przepisami prawa. Wprowadzenie do planu miejscowego zakazu opisanego powyżej może nie doprowadzić do skutecznego zablokowania możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w postaci instytucjonalnego najmu lokali mieszkalnych. Wynika to z faktu, że prowadzenie ww. rodzaju działalności gospodarczej nie jest uzależnione od treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie informuję, że nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji inwestycji w postaci budynku zamieszkania zbiorowego do planu ogólnego gminy. Zakres przedmiotowy planu ogólnego gminy został określony w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 dalej: u.p.z.p.) – por. art. 13a i nast. u.p.z.p. Zgodnie z art. 13c u.p.z.p., w planie ogólnym gminy dochodzi do podziału obszaru danej gminy na rozłączne strefy planistyczne. Natomiast ani profile podstawowe, ani profile uzupełniające poszczególnych stref planistycznych nie przewidują możliwości wprowadzenia szczególnego *zakazu lokalizacji inwestycji o funkcji zbiorowego zamieszkania czasowego, takich jak hotel, schronisko, czy dom studencki*.

Należy także wyjaśnić merytoryczny status prac nad sporządzaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru *„Nowy Świat”*. W projekcie ww. planu miejscowego, w dwóch kategoriach terenów, tj.:

- oznaczonych symbolami: **MW.1 – MW.7** – *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi*;
- oznaczonych symbolami: **MW/U.1 – MW/U.24** – *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi z wyłączeniem usług z zakres usług hotelarskich jak hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe i schroniska młodzieżowe*;

zaproponowano analogiczny przepis cyt.: *„zakaz lokalizacji funkcji usługowej na kondygnacjach podziemnych lub w piwnicach lub w suterenach w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych”* (por. § 19-25 oraz § 26-49 ww. edycji projektu planu miejscowego). Drugie czytanie ww. projektu uchwały odbyło się na VII sesji Rady Miasta Krakowa IX kadencji 3 lipca 2024 r., na której to sesji przegłosowane zostały poprawki złożone przez Radnych Miasta Krakowa, dotyczące m.in. kwestii cyt.: *„W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1 - MW.7) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U.1 - MW/U.24) wprowadza się zapis umożliwiający lokalizację funkcji usługowych w kondygnacjach podziemnych, piwnicach i suterenach”* oraz „W *terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U.1 - MW/U.24) w przeznaczeniu podstawowym terenu umożliwić lokalizację usług z zakresu usług hotelarskich jak: hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe oraz inne budynki zamieszkania czasowego z zastrzeżeniem, iż nie będą mogły one współistnieć w jednym budynku z funkcją mieszkaniową”*. Przyjęcie powyższych poprawek skutkuje koniecznością powtórzenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, dalej: u.p.z.p.), procedury planistycznej w niezbędnym zakresie. Propozycje ustaleń planistycznych dla *Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U.1 - MW/U.24)* w żaden sposób nie mogą wprowadzać ograniczeń w sposobie najmu poszczególnych lokali mieszkalnych w istniejących bądź planowanych do wykonania budynkach, których funkcja jest lub będzie zgodna z zaproponowaną w projekcie planu miejscowego kategorią przeznaczenia terenu. Innymi słowy, w każdym budynku mieszkalnym, wszystkie lokale mieszkalne mogą być przedmiotem najmu, w tym najmu instytucjonalnego.

Gmina Miejska Kraków w pełni zdaje sobie sprawę z istniejącego problemu, jednak jego rozwiązanie wymaga wprowadzenia rozwiązań na poziomie ustawowym. Prezydent Miasta Krakowa będzie apelował o stosowne zmiany w tym zakresie. Zachęcam również Pana Radnego do aktywnego wsparcia działań mogących wpłynąć na prace parlamentu.

z up. PREZYDENTA MIASTA
*Stanisław Mazur*
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Zespół Radców Prawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa