



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.598.2024

**Pan
Piotr Moskała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sytuowania w domach jednorodzinnych lokali mieszkalnych, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 15 października 2024 r., uprzejmie informuję.

Zgodnie z definicją określoną w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) 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”*.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, spełniające wymogi ustawy *Prawo budowlane*, zostają wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów miasta, które zostały wskazane do zagospodarowania pod zabudowę jednorodzinną na podstawie wytycznych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (a od 1 stycznia 2026 r. – w planie ogólnym gminy). Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 w związku z art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie 24 września 2024 r. na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), istnieje prawny obowiązek zapewnienia zgodności ustaleń planu miejscowego z wytycznymi studium gminnego.

Informacje na temat miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz procedowanego Planu Ogólnego Miasta Krakowa zostały udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: <https://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne>.

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 o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *Prawo budowlane*, tj. odpowiada na składane wnioski inwestorów.

Każdorazowo zbadanie i zajęcie stanowiska przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie realizacji planowanej inwestycji jest możliwe w chwili wpływu konkretnego wniosku wraz z kompletną dokumentacją techniczną.

Gdy inwestycja zostanie zaprojektowana w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub decyzją o warunkach zabudowy, którą legitymuje się inwestor, nie jest możliwe wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę bądź przyjęcie zgłoszenia, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Opisana w interpelacji sytuacja dotyczy zapewne przypadku zamiaru inwestycyjnego polegającego na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania (wraz z częstą np. rozbudową i nadbudową) istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny. W takim wypadku inwestor winien uzyskać w pierwszej kolejności decyzję o warunkach zabudowy (bądź na danym terenie musi obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną na konkretnej działce). Ponadto projekt budowlany takiego zamierzenia winien posiadać szereg uzgodnień i spełniać wachlarz wymogów zawartych w przepisach prawa budowlanego i warunków technicznych.

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć
 - budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - budynek mieszkalny jednorodzinny;
- mieszkaniu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

Wymogi dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych zostały zawarte w Dziale III (Budynki i pomieszczenia) Rozdziale 7 ww. rozporządzenia, a w szczególności w § 94, który stanowi, że „Mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m²”.

Decyzja w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę ma charakter związany. Odwrotnie rzecz ujmując, gdy inwestycja zostanie zaprojektowana w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest możliwe wydanie decyzji pozytywnej, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może zatwierdzić projektu domu jednorodzinnego, który ma więcej niż dwa lokale mieszkalne, natomiast nie odpowiada za zmiany wniesione w trakcie budowy.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *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.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej działa wyłącznie na wniosek inwestora i w zależności od jego treści udziela pozwolenia na budowę budynku jedno lub wielorodzinnego, w zgodzie z przedłożonym projektem, aktami prawa miejscowego i innymi przepisami. Nie monitoruje natomiast dalszych działań inwestora oraz nie podejmuje żadnych czynności mających na celu zapobieganie samowoli budowlanej lub odstępiania od zatwierdzonej dokumentacji projektowej lub innych warunków pozwolenia na budowę.

To organy nadzoru legalizują, bądź nie takie inwestycje, o których mowa w interpelacji. Organ administracji architektoniczno-budowlanej jako starosta wydaje jedynie zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych lub lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, analizując uprzednio treść wydanej przez siebie decyzji budowlanej i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, o ile była wydana.

W celu ustanowienia odrębnej własności należy uzyskać zaświadczenie o samodzielności lokalu. Zaświadczenie takie może tworzyć nową rzeczywistość prawną. Jest ono podstawą do dokonania czynności wydzielenia lokalu, jako samodzielnej nieruchomości lokalowej z nieruchomości głównej. Wydzielenie natomiast lokalu jako odrębnej nieruchomości jest niezbędne do ustanowienia dla danego lokalu prawa odrębnej własności oraz jego wpisu do księgi wieczystej. Powstanie odrębnej własności daje możliwość wprowadzenia na rynek nieruchomości.

Wydanie zaświadczenia potwierdzającego samodzielność lokali jest procedurą zamykającą etap powstawania lokalu w obiekcie budowlanym. Zaświadczenie może zostać wydane tylko zgodnie z założeniami podjętymi na etapie planowania, budowy i przyjęcia do użytkowania budynku. Są dwa rodzaje lokali, mieszkalne i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (tzw. użytkowe), składające się z izby lub zespołu izb, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, tworząc przestrzeń wydzieloną ścianami trwałymi służącą zaspokojeniu potrzeb wynikających z funkcji jaką przypisano lokalowi. Lokalem nie może być dowolne pomieszczenie w budynku, a tylko to, któremu na etapie planowania przypisano taką funkcję i które spełnienia obowiązek stosownych warunków technicznych, zgodnych z bezpieczeństwem użytkowania (lub zgodnie z prawem dokonanej zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń). Organ prowadząc postępowanie w sprawie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali nie daje zgody na znane „kombinacje w nazewnictwie” prowadzące do obejścia prawa o lokalach usługowych czy hotelowych o funkcji mieszkalnej w budynku usługowo-hotelowo-mieszkalnym. Nazwanie budynku np. „budynkiem usługowym z lokalami usług krótkiego najmu”, nie zmienia faktu, że jest to hotel (pensjonat) świadczący usługi najmu krótkoterminowego, a nie budynek usługowy czy mieszkalny.

Zaświadczenie o samodzielności lokalu potwierdza istniejące fakty. Nie zatwierdza przedstawionego przez inwestora sposobu użytkowania budynku, jeżeli jest niezgodny z faktycznym przeznaczeniem budynku, pozwoleniem na budowę i pozwoleniem na użytkowanie.

Organ przed wydaniem zaświadczenia potwierdzającego samodzielność lokali, sprawdza zgodność przedstawionej inwentaryzacji z dokumentami wymienionymi w art. 2 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o *własności lokali* (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 1048).

Zgodnie z art. 2 ust. 1a ww. ustawy ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą. Możliwość odstąpienia od tej zasady wykreowana została w ust. 1b art. 2 ustawy o *własności lokali*. Niemniej jednak odstąpienie od zasady wynikającej z ust. 1a stanowi wyjątek, a wyjątki nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Oznacza to, że samodzielny lokal w budynku wybudowanym przed 1 stycznia 1995 r. musiał istnieć przed tą datą w takim kształcie jak obecnie, tzn. nie został po tej dacie przebudowany. Jeżeli po dniu 1 stycznia 1995 r. nastąpiła zmiana (kształt lokalu, rozkład pomieszczeń, ich liczba itp.) to wyjątek wprowadzony przez ust. 1b nie może mieć zastosowania i konieczne jest wówczas dostarczenie dokumentów potwierdzających wykonanie ww. zmian zgodnie z prawem (np. pozwolenie na przebudowę, zmianę sposobu użytkowania itp.) wszelkie późniejsze zmiany funkcjonalne budynku powinny być dokonane zgodnie z obowiązującym prawem.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku sygn. akt II SA/Kr/376/20 wskazał, że: „wprawdzie w art. 2 ust.1b u.w.l. mowa jest o budynkach istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą, jednakże wykładnia celowościowa tego przepisu prowadzi do wniosku, że nie chodzi w nim o datę wybudowania budynku, lecz o datę powstania lokalu będącego przedmiotem oceny w trybie wydawania zaświadczeń”.

W przypadku robót budowlanych wykonanych samowolnie, tj. bez wymaganego zgłoszenia czy też bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, organem właściwym do podjęcia stosownych działań jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki, będący odrębnym od Prezydenta Miasta Krakowa organem administracji publicznej. Kwestia nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części również należy do kompetencji organu nadzoru budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki w przypadku podjęcia informacji o prowadzeniu robót budowlanych w budynkach jednorodzinnych, które powodują powstanie budynku wielorodzinnego poprzez zwiększenie liczby mieszkań, niezwłocznie przeprowadza kontrolę takich obiektów budowlanych.

W kilkudziesięciu sprawach organ wszczął z urzędu postępowania administracyjne. Natychmiastowe działanie spowodowało wydanie bądź postanowień o wstrzymaniu inwestorom prowadzenia robót budowlanych lub też wręcz zakończenie postępowań wydaniem decyzji nakazujących doprowadzanie budynków do stanu poprzedniego, tj. budynków jednorodzinnych. Na skutek wniesionych w większości spraw środków zaskarżenia, zażaleń od postanowień i wniesionych odwołań od wydanych decyzji, powyższe akty prawne są obecnie przedmiotem postępowań prowadzonych przez Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie.

W jednym przypadku inwestor dobrowolnie wykonał nałożone obowiązki. W ośmiu postępowaniach są prowadzone czynności dowodowe przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki.

Odnosząc się do kwestii związanej z opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi, na nieruchomościach zamieszkałych informuję, że szczegółowe zasady dotyczące funkcjonowania Zintegrowanego Systemu Gospodarowania Odpadami Komunalnymi zostały określone m.in. w treści uchwały nr LXXXIII/2359/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. w *sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków* (z późn. zm.). Dokument ten precyzuje trzy rodzaje nieruchomości, na których mogą zamieszkiwać mieszkańcy:

- ✓ nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy w zabudowie jednorodzinnej;
- ✓ nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy w zabudowie wielorodzinnej;
- ✓ nieruchomości, które w części stanowią nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne.

Dla wszystkich ww. rodzajów nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, zgodnie z treścią uchwały nr LXXXIII/2354/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. *zmieniającej uchwałę nr XLV/1197/20 w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawki takiej opłaty*, ustalono taką samą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która obecnie wynosi 27 złotych za jednego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość na miesiąc.

Kontynuując zgodnie z art. 6m ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 399) właściciele nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, są obowiązani złożyć do prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca. W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jak stanowi art. 6m ust. 2 ww. ustawy, właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć nową deklarację w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana. Nadmienić również należy, że za właścicieli nieruchomości rozumie się także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością (art. 2 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy).

Liczbę mieszkańców potwierdza właściciel nieruchomości poprzez złożenie stosownej informacji w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, przy czym za mieszkańca rozumie się osobę, o której mowa art. 2 lit. d rozporządzenia WE Parlamentu Europejskiego i Rady Nr 763/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. w *sprawie spisów powszechnych ludności i mieszkań* (Dz. U. UE L 218 z 13.8.2008). W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, zgodnie z art. 6m ust. 1c ww. ustawy wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej lokal podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W przypadku domów jednorodzinnych właściciel (lub każdy ze współwłaścicieli) nieruchomości jest zobowiązany do złożenia deklaracji typu DJ. Liczba osób ujęta w deklaracji powinna odpowiadać faktycznej ilości osób zamieszkujących nieruchomość.

Przedmiotowe deklaracje mogą być weryfikowane w oparciu o dane znajdujące się w posiadaniu prezydenta miasta oraz gminnych jednostek organizacyjnych, w tym przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych.

z 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. Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu
6. Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o.
7. Wydział Podatków i Opłat
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. aa