



Zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 24, 22 443 10 25, faks 22 443 99 54
sekretariat.rkaznowska@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 27 marca 2025 r.

Znak sprawy: AM-AN.030.2.2025.OSZ

Wg rozdzielnika

Dotyczy: wytyczne dotyczące prawidłowej kwalifikacji i weryfikacji projektów budowlanych w kontekście zgodności z przepisami w sprawie obiektów zamieszkania zbiorowego

Szanowni Państwo,

Od wielu lat Warszawa dynamicznie rozwija się, stając się jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc do życia i inwestowania w Polsce. Rozwój ten dotyczy zarówno rynku mieszkaniowego, jak i rynku usług, a jego tempo świadczy o ogromnym potencjale naszego miasta. Naszym celem jest, aby rozwój Warszawy odbywał się w sposób zrównoważony, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, a każda nowa inwestycja nie tylko wzbogacała architektoniczny krajobraz Warszawy, ale przede wszystkim podnosiła standard życia naszych mieszkańców i mieszkanek. Stąd też w Warszawie obowiązuje wiele dokumentów strategicznych i regulacyjnych, które mają temu służyć, m.in.:

- Strategia Warszawa 2030,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy wraz ze standardami dla zabudowy mieszkaniowej,
- Polityka mieszkaniowa m.st. Warszawy – Mieszkania 2030,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- Lokalne Standardy Urbanistyczne na terenie m.st. Warszawy.

Warszawa ma szczęście do wielu wspianiałych inwestycji, zarówno publicznych, jak i prywatnych. Wiele z nich stało się architektonicznymi ikonami, budując renomę naszego miasta jako miejsca nowoczesnego, przyjaznego i dobrze zaprojektowanego.

Niestety w ostatnim okresie obserwujemy coraz więcej prób omijania przepisów prawa, szukania kruczków prawnych, aby budować substandardowe, pseudo mieszkania. Ostatnia praktyka pokazuje, że rośnie zainteresowanie budową hoteli na nieruchomościach, na których nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej. Przybiera to dużą skalę w całym kraju. Niektórzy deweloperzy, nie mogąc formalnie realizować inwestycji mieszkaniowych, budują hotel albo inny budynek zamieszkania zbiorowego, a następnie próbują wydzielać w nich samodzielne lokale, w których zamieszkują rodziny

na pobyt stały. Lokale te, często określane jako „mikrokawalerki”, nie spełniają standardów dla lokali mieszkalnych. Problemy, które wynikają z tej praktyki, to m.in.: brak miejsc postojowych, lokale o powierzchni poniżej 25 m² niezgodne z przepisami dotyczącymi minimalnych standardów dla mieszkań, brak spełnionych wymogów czasu nasłonecznienia mieszkania (stąd lokale „mieszkalne” wydzielane w piwnicznych przyziemiach), niespełnione normy akustyczne, wentylacyjne i przeciwpożarowe (które dla lokali mieszkalnych są bardziej rygorystyczne niż dla hoteli), brak spełnienia jakichkolwiek standardów w zakresie zieleni, placów zabaw, miejsc wypoczynku. Zabudowa o charakterze mieszkaniowym powstaje w miejscach, w których przepisy prawa miejscowego takiej zabudowy nie dopuściły. Tereny zabudowy mieszkaniowej projektowane są z myślą o stałym zamieszkiwaniu, co wiąże się z koniecznością zapewnienia pełnej infrastruktury społecznej, natomiast budynki zamieszkania zbiorowego formalnie przeznaczone na krótkookresowy pobyt projektowane są na terenach usługowych nieposiadających zaplanowanej lub istniejącej obsługi z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. w kontekście dostępu do szkół, przedszkoli, przychodni zdrowia, obiektów kultury czy terenów rekreacyjnych). Przykłady niespełnienia podstawowych standardów dla zamieszkania stałego można by mnożyć. Skala tego problemu jest coraz większa i dotyka nie tylko Warszawę, ale także inne polskie miasta. Budowanie takich substandardowych obiektów jest nie tylko niezgodne z intencją przepisów, ale również (a może przede wszystkim) to tworzenie substandardu mieszkaniowego na lata, z pokrzywdzeniem przyszłych właścicieli.

W związku z powyższym podejmujemy działania, aby przeciwdziałać tym praktykom i chronić jakość życia mieszkańców. Apeluję do Państwa o szczególną czujność i konsekwencję w egzekwowaniu przepisów prawa oraz dbanie o to, aby każda inwestycja w Warszawie wpisywała się w zasady odpowiedzialnego kształtowania przestrzeni i tworzenia właściwego środowiska zamieszkania dla naszych mieszkanki i mieszkańców.

Przypominam, iż zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm., dalej – Prawo budowlane): „Projekt budowlany zawiera (...) projekt architektoniczno-budowlany obejmujący: (...) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych”. Mając na uwadze powyższe, **wskazanie w treści projektu architektoniczno-budowlanego liczby lokali planowanych do wydzielenia w projektowanym budynku stanowi obligatoryjny element dokumentacji projektowej i podlega weryfikacji przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej w toku postępowania administracyjnego**. Prawidłowe ujęcie tej informacji w projekcie budowlanym stanowi kluczowy element oceny zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu z obowiązującymi przepisami.

Szczególną uwagę należy zwrócić na obiekty zamieszkania zbiorowego, w których coraz częściej pojawiają się próby wydzielenia samodzielnych lokali z jednostek mieszkalnych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz o usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1944, dalej – ustawa o usługach hotelarskich), w tego rodzaju budynkach projektuje się jednostki mieszkalne, do których zalicza się pokoje lub apartamenty. Jednostki te nie stanowią samodzielnych lokali w rozumieniu przepisów prawa i tym

samym nie mogą być przedmiotem wydzielenia jako odrębne nieruchomości. W związku z powyższym liczba zaprojektowanych w danym budynku jednostek mieszkalnych nie powinna być więc wskazywana jako liczba lokali zaprojektowanych w budynku.

W przypadku stwierdzenia, że projekt architektoniczno-budowlany nie zawiera jednoznacznej informacji o liczbie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych bądź przewiduje wydzielenie samodzielnych lokali hotelowych niezgodnie z obowiązującymi przepisami, **organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązany jest do wezwania inwestora do uzupełnienia dokumentacji projektowej lub doprowadzenia jej do zgodności z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi obiektów hotelarskich.**

Brak jednoznacznego wskazania liczby lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, jak również nieprawidłowe klasyfikowanie jednostek mieszkalnych w obiektach zamieszkania zbiorowego jako samodzielnych lokali, stanowi naruszenia przepisów prawa materialnego i skutkuje uznaniem dokumentacji projektowej za niekompletną. W takiej sytuacji organ administracji architektoniczno-budowlanej ma obowiązek nałożenia na inwestora wymogu usunięcia nieprawidłowości w drodze postanowienia, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Rekomenduję, aby liczba lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych zaprojektowanych w budynku była jednoznacznie wskazywana w treści decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przykładowy zapis w decyzji o pozwoleniu na budowę może brzmieć następująco:

„Na podstawie art. 34 ust. 3 pkt 2 lit 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w projekcie architektoniczno-budowlanym określono liczbę lokali zaprojektowanych do wydzielenia, tj.:

- ... lokali mieszkalnych
- ... lokali niemieszkalnych”

Podkreślenia wymaga fakt, iż precyzyjne określenie liczby lokali w treści decyzji o pozwoleniu na budowę ma szczególne znaczenie w kontekście późniejszych postępowań dotyczących wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1048):

„Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.” Powyższy przepis jednoznacznie wskazuje, że decyzja o pozwoleniu na budowę, w tym informacje dotyczące liczby lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, mają kluczowe znaczenie dla późniejszych procesów prawnych związanych z wyodrębnieniem lokali i ich ewentualnym przenoszeniem do obrotu prawnego. Tym samym brak precyzyjnego określenia tych danych w dokumentacji projektowej oraz decyzji administracyjnej może prowadzić do nieścisłości

w interpretacji charakteru poszczególnych lokali, a w konsekwencji – do niezgodnych z prawem prób wydzielenia samodzielnych lokali w obiektach, w których nie jest to dopuszczalne.

W związku z powyższym, rekomenduję stosowanie praktyki jednoznacznego określania liczby lokali mieszkalnych i niemieszkalnych już na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, co umożliwi organowi administracji architektoniczno-budowlanej skuteczniejszą kontrolę nad prawidłowym klasyfikowaniem budynków zgodnie z planowanym sposobem ich użytkowania oraz zmniejszy ryzyko naruszeń przepisów dotyczących własności lokali.

Ponadto zwracam uwagę na konieczność szczegółowej weryfikacji zgodności projektowanego budynku zamieszkania zbiorowego z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie jego przeznaczenia, parametrów technicznych oraz sposobu użytkowania. Istotne jest, aby już na etapie analizy dokumentacji projektowej zwrócić szczególną uwagę na to, czy planowany obiekt spełnia definicję i standardy określone dla danej kategorii budynku, np. hotelu, motelu czy pensjonatu. Obiekty te podlegają odrębnym wymaganiom wynikającym zarówno z ustawy o usługach hotelarskich, jak i aktów wykonawczych, które określają szczegółowe warunki techniczne oraz standardy ich użytkowania. W szczególności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obiekty hotelarskie muszą spełniać określone kryteria, m.in. w zakresie:

- minimalnej powierzchni użytkowej jednostek mieszkalnych,
- liczby, wielkości i rodzaju pomieszczeń wspólnych,
- dostępu do infrastruktury sanitarnej i gastronomicznej,
- spełnienia warunków bezpieczeństwa pożarowego oraz sanitarnego.

Dla przykładu: hotel zgodnie z przepisami powinien składać się z co najmniej 10 pokoi oraz spełniać dodatkowe wymagania określone w przepisach wykonawczych, takie jak posiadanie odpowiedniej wielkości hallu recepcyjnego, ogólnodostępnych łazienek, bagażowni oraz innych pomieszczeń zapewniających prawidłowe funkcjonowanie obiektu.

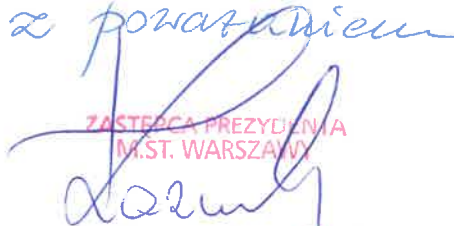
Organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobowiązany do szczegółowego zbadania, czy deklarowany przez inwestora sposób użytkowania obiektu rzeczywiście spełnia wymagania określone dla danego rodzaju obiektu. Weryfikacja ta powinna obejmować także analizę czy rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie sugerują odmiennego faktycznego przeznaczenia budynku niż deklarowany przez inwestora oraz czy w dokumentacji projektowej nie znajdują się rozwiązania sugerujące zamiar obejścia przepisów, np. przez tworzenie układu przestrzennego budynku lub sposobu zaprojektowania w nim instalacji, które sprzyjają przyszłemu wydzieleniu samodzielnych lokali.

Należy podkreślić, że brak wykazania zgodności projektu budowlanego z powyższymi wymaganiami może skutkować stwierdzeniem jego niezgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. W sytuacji, gdy charakter projektowanego obiektu budzi uzasadnione wątpliwości co do jego zgodności z przeznaczeniem

terenu, organ administracji architektoniczno-budowlanej ma podstawy do odmowy wydania pozwolenia na budowę.

W związku z tym kluczowe jest, aby każda decyzja o pozwoleniu na budowę była poprzedzona rzetelną analizą projektu pod kątem funkcji i zgodności z przepisami. To na organie administracji architektoniczno-budowlanej spoczywa obowiązek szczegółowej oceny dokumentacji projektowej i eliminowania prób obchodzenia przepisów poprzez niewłaściwe klasyfikowanie obiektów lub ukrywanie ich rzeczywistego przyszłego przeznaczenia. Prawidłowa weryfikacja projektów budowlanych ma szczególne znaczenie w kontekście przeciwdziałania praktykom polegającym na próbach formalnego wydzielenia samodzielnych lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego. Takie działania prowadzą do niekontrolowanego wzrostu intensywności zabudowy, nadmiernego obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz obniżenia jakości życia mieszkańców. Szczególne znaczenie ma to w kontekście dynamicznie rozwijającego się sektora hotelowego i rynku najmu krótkoterminowego, który powinien funkcjonować zgodnie z obowiązującymi regulacjami.

W związku z powyższym, proszę o ścisłe przestrzeganie tych zasad podczas rozpatrywania wniosków o pozwolenia na budowę oraz o podejmowanie działań mających na celu eliminowanie przypadków obchodzenia przepisów. Każde pozwolenie na budowę powinno być wydawane z pełnym przekonaniem, że projektowany obiekt spełnia wszystkie wymogi formalne i faktyczne, a jego przeznaczenie nie budzi wątpliwości. Oczekuję od wszystkich wydziałów architektoniczno-budowlanych szczególnej staranności w analizie dokumentacji projektowej oraz zdecydowanego reagowania na próby obchodzenia przepisów. Naszym wspólnym celem jest zapewnienie ładu urbanistycznego oraz tworzenia miasta, które jest przyjazne, funkcjonalne i bezpieczne dla jego mieszkańców. Konsekwentne egzekwowanie prawa w tym zakresie ma kluczowe znaczenie dla ochrony interesu publicznego, bezpieczeństwa użytkowników oraz utrzymania ładu przestrzennego.

z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
M.ST. WARSZAWY
Renata Kaznowska

Otrzymują:

1. Burmistrz Dzielnicy Bemowo – ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa
2. Burmistrz Dzielnicy Białołęka – ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa
3. Burmistrz Dzielnicy Bielany – ul. Stefana Żeromskiego 29, 01-822 Warszawa
4. Burmistrz Dzielnicy Mokotów – ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa
5. Burmistrz Dzielnicy Ochota – ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
6. Burmistrz Dzielnicy Praga Południe – ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa
7. Burmistrz Dzielnicy Praga Północ – ul. ks. Ignacego Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa,
8. Burmistrz Dzielnicy Rembertów – al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” 28, 04-401 Warszawa

Bobiewski

9. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście – ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
10. Burmistrz Dzielnicy Targówek – ul. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa
11. Burmistrz Dzielnicy Ursus – pl. Czerwca 1976r 1, 02-495 Warszawa
12. Burmistrz Dzielnicy Ursynów – al. KEN 61, 02-777 Warszawa
13. Burmistrz Dzielnicy Wawer – ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa
14. Burmistrz Dzielnicy Wesoła – ul. 1.Praskiego Pułku 33, 05-075 Warszawa
15. Burmistrz Dzielnicy Wilanów – ul. Franciszka Klimczaka 2, 02-797 Warszawa
16. Burmistrz Dzielnicy Włochy – Al. Krakowska 257, 02-133 Warszawa
17. Burmistrz Dzielnicy Wola – al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa,
18. Burmistrz Dzielnicy Żoliborz – ul. Słowackiego 6/8, 01-627 Warszawa
19. Wydziały Architektoniczno-Budowlane w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego
20. Biuro Kontroli
21. Biuro Audytu Wewnętrznego
22. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
23. a/a