



Starosta Powiatu Wrocławskiego

ul. Tadeusza Kościuszki 131, 50-440 Wrocław
tel. + 48 / 71/ 72 21 700 fax + 48 / 71/ 72 21 706



www.powiatwroclawski.pl



starostwo@powiatwroclawski.pl

Wrocław, dnia 27 sierpnia 2025 r.
(miejscowość i data)

SP-AB.152.1.2025

ODPOWIEŹ NA PETYCJĘ

Na podstawie art. 10 i 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz.U.2018.870), w związku z petycją [REDAKCYJNA] z dnia 13 sierpnia 2025 r., skierowaną do Starosty Powiatu Wrocławskiego, „w sprawie odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji na działkach nr 89/182 i 89/183 w obrębie Kielczów przy ul. Leśnej”, zawierającą uwagi i zastrzeżenia do prowadzonego od dnia 23 maja 2025 r. przez tutejszy organ postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 89/182 i 89/183, w obrębie Kielczów, gmina Długołęka, **informuję co następuje.**

Na wstępie wskazuję, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w sprawie inwestycji, o której mowa w petycji, Starosta Powiatu Wrocławskiego, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, sprawdza następujące kwestie:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli taka decyzja była wydana,
- 2) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia potwierdzającego wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- 4) dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczenia projektanta dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej,
- 5) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego.

Decyzja o pozwoleniu na budowę nie ma charakteru uznaniowego. Oznacza to, iż organ właściwy do wydania tej decyzji jest zobligowany wydać tę decyzję, jeżeli inwestor spełni wymagania określone przepisami ustawy. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, **w razie spełnienia ww. wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz przedłożenia przez inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.**

Odnosząc się do kwestii poruszanych w petycji, nadmieniam, że tutejszy organ postanowieniem nr 1089/2025 z dnia 10 czerwca 2025 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w załączonych do wniosku projektach, z podaniem podstawy prawnej dla każdego z tych obowiązków. Natomiast nie posiada on kompetencji do nakładania na inwestora obowiązków, które nie wynikają wprost z przepisów prawa, w tym m.in. do oceny stanu istniejącej drogi oraz hipotetycznej możliwości parkowania na niej dużej liczby samochodów, blokowania przejazdu, przeciążenia infrastruktury lokalnej oraz wyjaśniania przyszłych planów inwestora co do możliwości domniemanego wynajmowania pomieszczeń w budynkach lokalnym pracownikom.

Mając na uwadze narastający problem samowolnych zmian sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obiekty zamieszkania zbiorowego w powiecie wrocławskim, tut. organ bada m.in. rzeczywiste rozwiązania funkcjonalne przyjęte w projekcie, konfrontując je z nazwą inwestycji określoną we wniosku. Jednak musimy mieć na uwadze, że orzecznictwo wskazuje na ograniczony zakres tych sprawdzeń, a badanie celowości przyjętych przez uprawnionego architekta rozwiązań, może zostać uznane za nieuzasadnioną ingerencję w zawartość merytoryczną projektu i potencjalne przekroczenie kompetencji tego organu, wyznaczonych ustawą Prawo budowlane.

Informujemy, że Państwa dane osobowe przetwarzane będą przez Administratora Danych Osobowych, którym jest Starosta Powiatu Wrocławskiego, w celu zrealizowania Państwa sprawy.

Pełny obowiązek informacyjny dostępny jest na stronie:

<https://powiatwroclawski.bip.net.pl>



ZWIĄZEK
POWIATÓW
POLSKICH

Przykładowo WSA w Łodzi w wyroku z dnia 9 kwietnia 2019 r. sygn. II SA/Łd 1126/18 wskazuje, że: „(...) powtarzalność rozwiązań projektowych na każdej z dwóch kondygnacji nie stanowi przeszkody do uznania, iż mamy do czynienia z budynkiem jednorodzinnym. Jeżeli zaś w toku realizacji inwestycji bądź po jej zakończeniu okaże się, że inwestor realizuje budynek z mieszkaniami na sprzedaż, czy też że wbrew opisowi projektu w części przyziemia zrealizowano lokal mieszkalny i w konsekwencji liczba samodzielnych lokali mieszkalnych przekracza dwa, wówczas rolą organu nadzoru budowlanego jest rozważenie, czy doszło do samowoli budowlanej, ominięcia z premiedytacją prawa przez odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego i wymogów dotyczących budownictwa wielorodzinnego. Oczywiście pomocne dla tej oceny, mogą się okazać m.in. przedłożone ogłoszenia prasowe, dowodzące rzeczywistego zamiaru inwestora, czy dokonywane na etapie realizacji budowy zmiany w stosunku do przedłożonego projektu. Niemniej na obecnym etapie procedowania, w niniejszym postępowaniu faza realizacji inwestycji nie podlega ocenie sądu. W związku z powyższym nie może odnieść skutku zarzut, że inwestor w istocie zamierza zrealizować budynek inny, niż zaakceptowany w decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. z wieloma mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż. Przede wszystkim taki zamiar inwestora nie wynika wprost, w sposób oczywisty z zatwierdzonego projektu budowlanego.”

Ponadto wyjaśniam, że w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, organ bada zasadność uwag składanych przez strony tego postępowania i w przypadku uznania ich za słuszne, nakłada na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu, albo odnosi się do nich w uzasadnieniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Na dzień dzisiejszy postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, nie zostało jeszcze zakończone. Ponadto strony złożyły swoje uwagi i będą one rozpatrywane w dalszym toku tego postępowania, wobec czego ostateczna forma projektu może jeszcze ulec zmianie.

z up. Starosty

Irena Cieśla

Dyrektor

Wydziału Architektury i Budownictwa

(podpis z podaniem imienia i nazwiska osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. [redacted]
wg rozdzielnika
2. a/a

