



PP/4836014

BN

Wrocław, dn. 3 listopada 2025 r.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA	
KANCELARIA OGÓLNA	
Wpł.	12-11-2025
podpis: <i>Biana Smolarkiewicz</i>	

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA	
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I ZABUDOWY	
wpł.	12-11-2025 (5)
L.dz. 53786	podpis <i>A 13.11 835</i>

Prezydent Wrocławia

pl. Nowy Targ 1-8

50-141 Wrocław

PETYCJA

w sprawie inwestycji samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na usługowy przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu (obręb Borek, AR_4, dz. nr 24)

Jako mieszkaniec ul. RAWSKIEJ wnoszę o podjęcie niezbędnych działań zmierzających do weryfikacji zasadności, prawdziwości i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na usługowy (hostel pracowniczy) przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu (obręb Borek, AR_4, dz. nr 24; dalej jako: inwestycja), zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie naszych domów oraz stanowczo sprzeciwiamy się wydawaniu pozwolenia na budowę dla tej inwestycji, która w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej absolutnie nie powinna powstać. Prosimy o uwzględnienie przedstawianego w niniejszej petycji stanowiska i interesów lokalnej społeczności. Żądamy podjęcia działań na rzecz odstąpienia od przeprowadzenia planowanej inwestycji, jak również umorzenia postępowania w sprawie znak: WAZ-B5.6740.210.2025.BN2 prowadzonego przez Prezydenta Wrocławia w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji obejmującej: przebudowę i nadbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne na budynek biurowy przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu, jako bezprzedmiotowego z uwagi na dokonaną już przez Inwestora samowolną zmianę sposobu użytkowania, o czym świadczy przedstawiany w niniejszym piśmie materiał dowodowy.

UZASADNIENIE

I. Stan faktyczny

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wniesli również do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (dalej jako: **PINB**) podanie o wszczęcie z urzędu postępowania w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania inwestycji, jak również do Prezydenta Wrocławia (dalej jako: **Prezydent**) na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. o zawieszenie postępowania znak: WAZ-B5.6740.210.2025.BN2 w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji obejmującej: przebudowę i nadbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne na budynek biurowy przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu (obręb Borek, AR_4, dz. nr 24), z uwagi na toczące się postępowanie (także zainicjowane przez przedmiocie nieważności decyzji Prezydenta Wrocławia nr 59/2025 z dnia 3 lutego 2025 r. znak: WPL-ZT1.6730.89.2024; WPL-ZT1.6730.89.2024.MC14 ustalającej warunki zabudowy (dalej jako: **DWZ**) na rzecz

(dalej jako: **Inwestor**) warunków zabudowy dla terenu położonego we Wrocławiu przy ul. Cisowej 5, obręb Borek, AR_4, działka nr 24, dla inwestycji określonej jako: nadbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego na budynek biurowy.

II. Zarzuty dotyczące inwestycji

Mieszkańcy sąsiadujący z terenem inwestycji są zaniepokojeni zmianą sposobu użytkowania inwestycji przed uzyskaniem odpowiedniej formalnej zgody Prezydenta – pozwolenia na budowę.

Opisana samowola użytkowa nastąpiła w dniu 21 sierpnia 2025 r., a zatem w trakcie trwającej procedury uzyskania pozwolenia na budowę. Od tego dnia zaczęły przyjeżdżać samochody dostawcze z meblami typu szafy, regały, łóżka, materace, prawdopodobnie używane lodówki i pralki.

Jednocześnie w tym samym czasie przyjechały samochody z napisami , które przywiozły kilkunastu obcokrajowców, którzy pomagali w rozładunku w/w wyposażenia i zapewne jego montażu. W nocy z 21 na 22 sierpnia nocowało w nieruchomości przy ul. Cisowej 5 łącznie kilkanaście osób. Następnego dnia samochody kolejny raz przywiozły kilku obcokrajowców. Po 2-3 dniach zaistniały w budynku jakieś problemy natury technicznej i wielu obcokrajowców musiało opuścić nieruchomość, gdyż trwały głośnie prace prawdopodobnie instalacyjne. Gdy tylko te prace zostały zakończone, samochody przywiozły następną turę obcokrajowców (emigrantów), którzy większość czasu spędzali na zewnątrz budynku oraz na ulicy i chodnikach ulic Rawskiej i Cisowej rozmawiając głośno do późnych godzin nocnych i zakłócając spokój okolicznym mieszkańcom. W związku z tym, że mieszkańców nieruchomości było więcej, szybko okazało się, że standardowe pojemniki na odpady zmieszane i plastik (120 litrowe) zostały w dniu 8 września 2025 wymienione przez operatora Firmę Eneris na duże pojemniki 1100 l. To ewidentnie świadczy o znacznym wzroście ilości użytkowników „hostelu”, który jeszcze do niedawna był budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

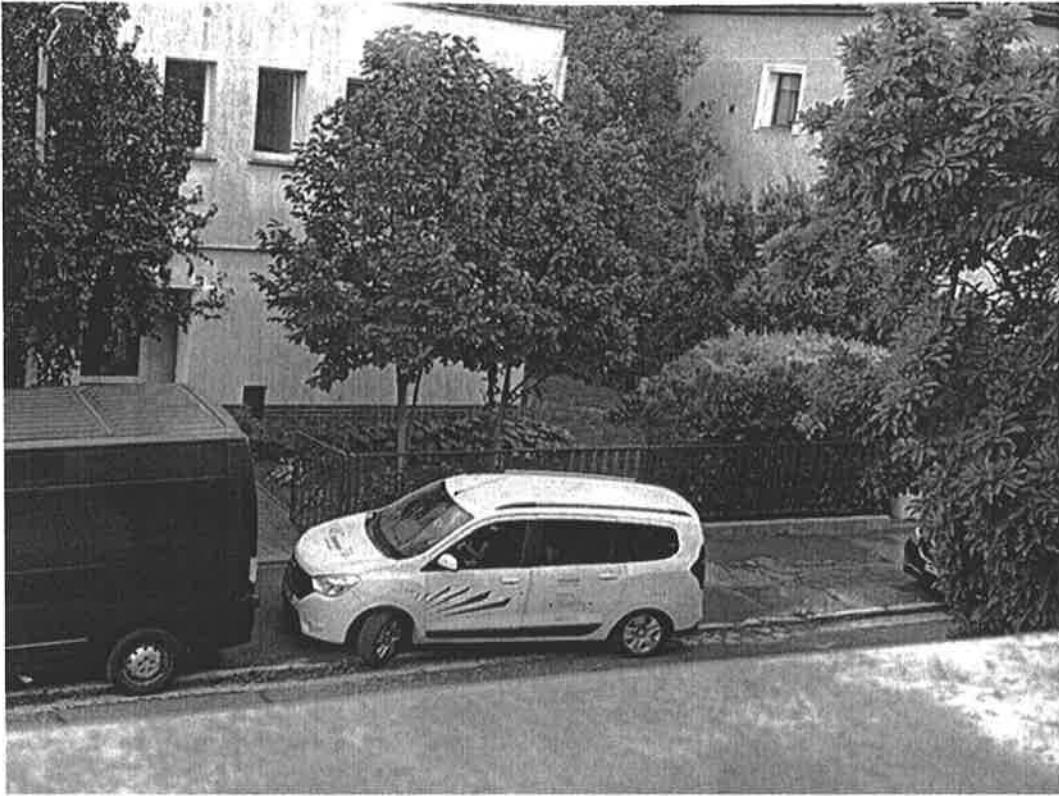
Przeprowadzono w nim liczne prace dostosowawcze do nowej funkcji typu hostel. Prace te były prowadzone przez kilka miesięcy tego roku metodą „gospodarczą” przez kilku różnych rzemieślników budowlanych i instalacyjnych. Można zatem przyjąć z bardzo dużym prawdopodobieństwem, że zmiana funkcji użytkowej nastąpiła samowolnie (przedmiotowe postępowanie znak: WAZ-B5.6740.210.2025.BN2 nie zostało bowiem zakończone), bez jakichkolwiek uzgodnień i odbiorów organu nadzoru budowlanego, z naruszeniem przepisów ppoż, sanitarnych i BHP.

O powyższych okolicznościach świadczy zgromadzona w sprawie dokumentacja fotograficzna:

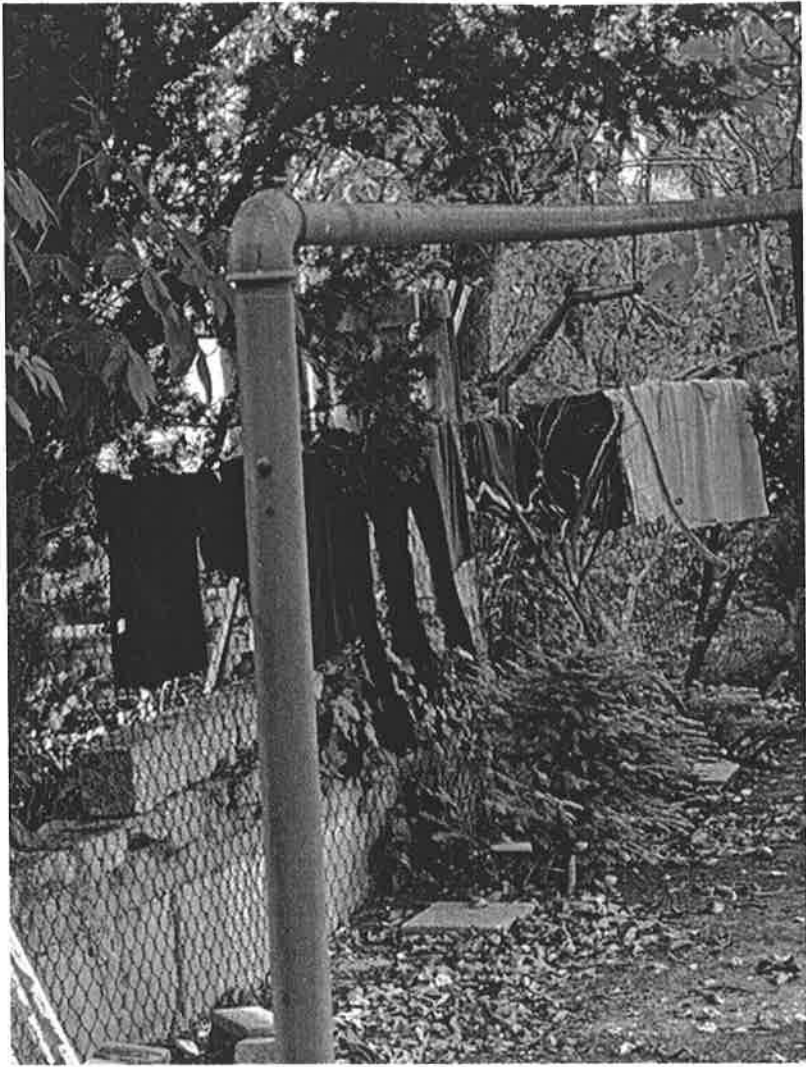
















W świetle przedstawionych poniżej zdjęć nie powinna być kwestionowana w sprawie okoliczność, że roboty budowlane polegające na zmianie sposobu użytkowania inwestycji zostały już zakończone – obiekt obecnie jest użytkowany jako usługowy – hostel.

Mieszkańcy jednocześnie na bieżąco monitorują stan faktyczny na nieruchomości inwestycji.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Taka zmiana wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej (art. 71 ust. 2). Jej dokonanie bez wywiązania się z tego obowiązku upoważnia organ nadzoru budowlanego do wstrzymania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów legalizacyjnych (art. 71 ust. 1 pkt 1 i 2).

Jak słusznie wskazał NSA w wyroku z dnia 12 czerwca 2024 r. (II OSK 2265/21): „art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego zdefiniowano zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części jako w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Zmiana sposobu użytkowania powinna bowiem przejawiać się we wpływie na zmianę (w istocie podwyższenie) wymagań stawianych obiektowi budowlanemu lub jego części, związanych głównie z bezpieczeństwem jego dalszego użytkowania (tak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 lutego 2020 r., 10ygn.. akt II OSK 748/18, LEX nr 2798932)”.

Cel i przedmiot postępowania w sprawie zmiany sposobu użytkowania obiektu sprowadza się w pierwszej kolejności do ustalenia, czy doszło do tej zmiany. Ustalenia takie można poczynić poprzez porównanie dotychczasowego i obecnego sposobu użytkowania, w obu przypadkach sprowadzającego się do nawiązania do obiektywnych okoliczności mających wpływ na charakterystykę obiektu we wskazanych wyżej zakresach.

Do zastosowania art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego dochodzi nie tylko na skutek przeprowadzenia robót budowlanych w budynku, lecz także na skutek faktycznej zmiany sposobu użytkowania budynku. Działalność tego rodzaju może bowiem sama w sobie doprowadzić do konieczności wprowadzenia zmian zapewniających dalsze jego bezpieczne użytkowanie (tak: NSA w wyroku z dnia 15 lutego 2018 r., II OSK 3220/17).

W tym miejscu wskazać należy, że – jak wskazał NSA w wyroku z dnia 15 lutego 2018 r. (II OSK 3220/17) – prawodawca konstruując definicję budynku zamieszkania zbiorowego nie wprowadził dolnego limitu osób, których przebywanie w określonym budynku warunkuje zaliczenie go do tego rodzaju obiektu. W powyższym wyroku NSA wskazał, że również okoliczność wykonywania dla mieszkańców budynku dodatkowych usług, typu sprzątanie czy gotowanie, nie może mieć przesądzającego znaczenia w tej materii. Decydującym kryterium pozostaje przeznaczenie budynku do okresowego pobytu ludzi, a dalsze wyliczenie ma jedynie charakter przykładowy.

Faktyczny sposób zamieszkania i przebudowa budynku mieszkalnego w przedmiotowej sprawie doprowadziła w sposób oczywisty do intensyfikacji dotychczasowego sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, w sposób zmieniający co najmniej warunki bezpieczeństwa pożarowego, zdrowotne i higieniczno-sanitarne. Co istotne,

Inwestor planuje w obiekcie realizację **kilkudziesięciu** miejsc pracy.

stanowczo się nie zgadzam, ponieważ obiektywnie będą generowały dla okolicznych mieszkańców liczne uciążliwości, których skalę już teraz (tj. przed uzyskaniem formalnej zgody na inwestycję), w oparciu o przedłożoną dokumentację fotograficzną, nie trudno nie zauważyć.

Jak wskazał NSA w ww. wyroku „podmiot, który legalnie przygotowuje obiekt lub jego część do zamieszkania zbiorowego, w tym jako hotel pracowniczy musi bowiem spełniać surowsze wymagania związane z bezpiecznym jego użytkowaniem, niż właściciel budynku, czy lokalu w którym tego rodzaju działalność nie jest prowadzona”.

W wyroku z dnia 14 lipca 2020 r. (II OSK 2024/20) NSA podkreślił dodatkowo, że „**podmiot, który legalnie przygotowuje obiekt do zamieszkania zbiorowego, w tym jako hotel/hostel musi spełnić o wiele surowsze wymagania związane z bezpiecznym jego użytkowaniem, niż właściciel domu jednorodzinnego**. Podnoszone w tym aspekcie przez skarżącą kasacyjnie wywody, że zarówno budynek mieszkalny jednorodzinny, jak i taki obiekt, w którym oferuje ona pokoje na wynajem realizują cel mieszkaniowy, nie mogła odnieść powodzenia. Po to właśnie skarżąca kasacyjnie wykonała roboty budowlane, przystosowujące uprzednio oddany do użytkowania budynek mieszkalny jednorodzinny, aby był on zdatny do oferowania poszczególnych pokoi jako nadających się do ich wykorzystywania dla pracowników firm budowlanych prowadzących okoliczne inwestycje. Zmiana sposobu użytkowania oznaczonego obiektu budowlanego może być na pewnym terenie niedopuszczalna, chociażby z punktu widzenia przepisów planistycznych”.

Wyjaśnić również należy, że definicja „budynek zamieszkania zbiorowego” zawarta jest w § 3 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i zgodnie z nią pod tym pojęciem należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki. Trafnie zatem uznał NSA, że o uznaniu za budynek zamieszkania zbiorowego decyduje jego funkcja i przeznaczenie do okresowego pobytu ludzi, a nie sposób urządzenia i wyposażenia poszczególnych, przeznaczonych do pobytu ludzi lokali. Budynek zamieszkania zbiorowego obejmować może lokale odpowiadające definicji legalnej mieszkania,

o ile są one wykorzystywane do okresowego, względnie stałego pobytu ludzi, na zasadach analogicznych jak pobyty w hotelach i innych instytucjach przykładowo wymienionych w § 3 pkt 5 rozporządzenia.

W niniejszej sprawie lokale mieszkalne są udostępniane obcokrajowcom, których uwidoczniono na fotografiach. Z tych względów należy uznać, że przedmiotowy lokal posiada cechy charakterystyczne dla budynków zamieszkania zbiorowego, bowiem spełnia definicję budynku zamieszkania zbiorowego zawartą we wskazanym wyżej § 3 pkt 5 rozporządzenia.

Stan takiego budynku mieszkalnego wynika (najprawdopodobniej) z jego przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, wymaga dokonania przez organ nadzoru budowlanego (jak robót samowolnych) oceny dopuszczalności takiej zmiany ze względu na zmianę warunków: bezpieczeństwa pożarowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska oraz dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji budynku ze względu na wielkość i układ obciążeń. Odmienne są bowiem wymagania określone przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych składających się na jeden samodzielny lokal mieszkalny, inne wymagania musi natomiast spełnić każde z 12 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części, a co za tym idzie zaliczenie przedmiotowego lokalu do innej kategorii budynków, powoduje zastosowanie innych przepisów chociażby w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego. W odróżnieniu od budynku mieszkalnego jednorodzinnego, kwalifikowanego w § 209 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, budynki zamieszkania zbiorowego kwalifikowane są do kategorii zagrożenia ludzi ZL I, ZL II lub ZL V. Powyższa okoliczność ma wpływ na wymagania w zakresie klasy odporności pożarowej budynku i dalej na wymaganą klasę odporności ogniowej jego elementów. Właściciel lokalu zamieszkania zbiorowego na podstawie § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów zobowiązany jest do wprowadzenia instrukcji przeciwpożarowej.

Należy również wskazać, że zgodnie z § 60 rozporządzenia pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony odpowiedni czas nasłonecznienia (ust. 1), przy czym w mieszkaniach wielopokojowych wymagania te powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju (ust. 2) oraz określający wyjątki od tych zasad (ust. 3). Nie można również pominąć § 62 rozporządzenia określającego minimalne wymagania co do drzwi do mieszkań, przy jednoczesnym braku tego rodzaju wymogów odnośnie drzwi do poszczególnych pokoi i pomieszczeń w jednym mieszkaniu, czy też na gruncie regulacji dotyczących wielkości korytarzy i pomieszczeń, względnie korytarzy we wnętrzu mieszkania w budynku wielorodzinnym, czy wreszcie regulacji dotyczących szerokości dróg ewakuacyjnych, w tym skrzydeł drzwi stanowiących wyjście z takich nowopowstałych mieszkań na drogę ewakuacyjną (§ 242 rozporządzenia), a także zagadnień związanych z wentylacją wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niewątpliwie wpływających na higieniczno-sanitarne warunki korzystania z nich.

Wreszcie w tym kontekście należy przywołać wyrok WSA w Białymstoku z dnia 24 sierpnia 2023 r. (II SA/Bk 568/23): „na etapie kwalifikowania danego przedsięwzięcia jako zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego nie podlega przy tym ocenie, czy nowy sposób użytkowania jest zgodny, z przepisami odrębnymi określającymi warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń, czy też regulacje te narusza, a jedynie czy wpływa on na zmianę wymagań w tym zakresie, zaś samo spełnianie wymagań będzie przedmiotem oceny dokonywanej na etapie badania zgłoszenia, względnie badania dokumentacji przedstawionej przez stronę w toku postępowania naprawczego w przypadku samowolnej zmiany sposobu użytkowania. Ewentualne naruszenie przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, warunków zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, czy ochrony środowiska powodujące skutki o jakich mowa w art. 71 ust. 5 pkt 3 p.b. uzasadniać będzie wniesienie przez organ sprzeciwu od zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania, względnie odmowę zalegalizowania samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu”.

Z uwagi na opisaną skalę problemów związanych z inwestycją, wnosimy o zainteresowanie się sprawą Prezydenta i wsparcie mieszkańców.

Niepokoimy się możliwością gwałtownego spadku wartości nieruchomości usytuowanych w sąsiedztwie ww. przedsięwzięcia. Dodatkowy niepokój wzbudza także fakt, że Inwestor docelowo będzie najprawdopodobniej dążył do poszerzenia zakresu prowadzonej działalności.

Niniejsza petycja jest wyrazem mojego sprzeciwu wobec realizacji przedmiotowej inwestycji w planowanej lokalizacji. W imię dobra wspólnego wnoszę o podjęcie wszelkich możliwych prawnie środków na rzecz zaniechania powstania i uruchomienia, jak również dalszego użytkowania tego rodzaju działalności w budynku przy ul. Cisowej 5.

Jednocześnie, na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy o petycjach, informuję, że nie wyrażam zgody na upublicznienie danych osobowych z petycji.

IMIĘ I NAZWISKO.....

WROCLAW 53-118

ULICA RAWSKA -

Podpisy mieszkańców