



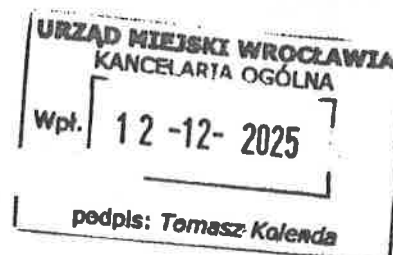
POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

wysłano dn 09. 12. 2025

Wrocław, 8 grudnia 2025 roku

Sprawa: zmiana sposobu użytkowania budynku
Adres: ul. Cisowa 5, Wrocław
Data wpływu: 3.12.2025
Nr kancelaryjny: 23710/2025
Znak sprawy: PINB.WIK.5134.35.2025.GB
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji Zasadność wszczęcia postępowania administracyjnego

Szanowny Panie,

pismem z 1 grudnia 2025 roku Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia przekazał nam w celu rozpatrzenia zgodnie z właściwością Pana petycję z 31 października 2025 roku o weryfikację zasadności, prawidłowości i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu na usługowy (hostel pracowniczy), zlokalizowanego w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.

Jeszcze przed Pana petycją (bowiem 17 października 2025 roku) otrzymaliśmy skargi na samowolną zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu na usługowy (hostel pracowniczy) i przeprowadziliśmy postępowanie wyjaśniające w tej sprawie. Wyniki przeprowadzonej przez nas kontroli na terenie nieruchomości przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu oraz pozyskane od właściciela tego budynku informacje i dokumenty, a także informacje otrzymane z organu administracji architektoniczno- budowlanej oraz akta archiwalne nieruchomości potwierdzają zasadność skarg i petycji.

Uzasadnienie

Na podstawie przeprowadzonych czynności wyjaśniających ustaliliśmy, że we wrześniu 2025 roku zmieniono sposób użytkowania budynku przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu z mieszkalnego jednorodzinnego na hotel robotniczy bez zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu organowi administracji architektoniczno- budowlanej.

Wszczęliśmy więc z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu na hotel robotniczy.

Następnie podjęliśmy działania mające na celu doprowadzenie samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu do stanu zgodnego z prawem zgodnie z procedurą uregulowaną w art. 71a Prawa budowlanego¹.

Postanowieniem nr 2611/2025 roku z 5 grudnia 2025 roku, w trybie art. 71a ust. 1 Prawa budowlanego, wstrzymaliśmy użytkowanie ww. budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym dokonano samowolnej zmiany sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na hotel robotniczy, oraz nałożyliśmy obowiązek na właściciela tego budynku – przedstawienia w terminie 3 miesięcy od daty doręczenia tego postanowienia, następujących dokumentów:

- 1) opisu i rysunku określającego usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której dokonano zmiany sposobu użytkowania,
- 2) zwięzłego opisu technicznego, określającego rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń,
- 3) oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane²,

¹ Ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.).

² na wzorze określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz. U. poz. 1170).

- 4) zaświadczenia lub kopii zaświadczenia Prezydenta Wrocławia o zgodności zmienionego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 5) ekspertyzy technicznej (lub kopii takiej ekspertyzy), wykonanej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, a także rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, wskazującej na możliwość użytkowania budynku przy ul. Cisowej 5 we Wrocławiu, zgodnie z obecnym przeznaczeniem, tj. jako hotel robotniczy, po zmianie w obiekcie warunków, o których mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego (pożarowych i higieniczno-sanitarnych).

Ekspertyza winna odnosić się również do spełnienia przez budynek przepisów techniczno-budowlanych obowiązujących dla jego obecnej funkcji (zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelu robotniczego), a w przypadku ich niespełnienia do ekspertyzy winny zostać załączone uzgodnienia odstępstw od tych przepisów z właściwymi organami (Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w przypadku naruszenia przepisów dotyczących ochrony pożarowej budynku i Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w przypadku naruszeń przepisów higieniczno-sanitarnych i zapewnienia dostępności obiektu dla osób niepełnosprawnych),

- a) uzgodnienie ekspertyzy technicznej z Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej powinno dotyczyć odstępstwa od niżej wymienionych przepisów Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej: WT)³, a także innych (nie wymienionych niżej) naruszeń przepisów jeżeli zostaną stwierdzone w żądanej ekspertyzie:
 - § 68 ust. 1 WT – w zakresie braku zapewnienia minimalnej szerokości użytkowej biegu schodów wewnętrznych,
 - § 239 ust. 1 WT – w zakresie braku zapewnienia minimalnej szerokości drzwi w świetle, stanowiących wyjścia ewakuacyjne z pomieszczenia, służących do ewakuacji powyżej 3 osób,
 - § 239 ust. 4 WT – w zakresie braku zapewnienia minimalnej szerokości drzwi stanowiących wyjście ewakuacyjne z budynku,
- b) uzgodnienie ekspertyzy technicznej z Dolnośląskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym powinno dotyczyć odstępstwa od niżej wymienionych przepisów, a także innych (nie wymienionych niżej) naruszeń przepisów jeżeli zostaną stwierdzone w żądanej ekspertyzie:
 - § 57 WT w zakresie braku zapewnienia minimalnego oświetlenia światłem dziennym 2 sypialni na parterze od strony elewacji zachodniej (stosunek powierzchni okien liczonej w świetle ościeżnic do powierzchni podłogi wynosi mniej niż 1:8),
 - § 72 ust. 1 WT w zakresie braku zapewnienia minimalnej wysokości sypialni 5 i 6 osobowych,
 - § 79 ust. 1 pkt 1 WT w zakresie braku zapewnienia minimalnej szerokości drzwi do łazienek,
 - § 82 ust. 2 pkt 4 WT w zakresie braku zapewnienia minimalnej ilości umywalk,
 - § 84 ust. 1 WT – w zakresie braku urządzenia ustępów ogólnodostępnych.

Ww. dokumenty stanowić będą podstawę do dalszych rozstrzygnięć w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. Właściciel budynku zobowiązany jest do wstrzymania użytkowania obiektu na cele hotelu robotniczego od momentu doręczenia mu postanowienia w tym przedmiocie.

Podstawa prawna

Art. 13 ust 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (t.j. Dz.U.z 2018, poz. 870).

Z wyrazami szacunku

Z up. POWIATOWEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocławia

mgr Karolina Rynkiewicz-Abel
Główny Specjalista

Pismo otrzymują:

1. Adresat, 17402/2025
2. Departament Spraw Społecznych Urzędu Miejskiego Wrocławia, Wydział Partycypacji Społecznej, 17419/2025
3. PINB aa. 

³ Rozporządzenie 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).