

Wrocław, 3 listopada 2021 roku

Sprawa: zapytanie radnego
Adres: ul. Szarych Szeregów 4, Wrocław
Data pisma: 18.10.2021 r.
Data wpływu: 22.10.2021 r.
Nr kanc.: 21068/2021
Znak sprawy: PINB.WPA.290.0500.2021.BE(BC)
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Szanowny Pan
Mirosław Lach
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Odpowiedź na zapytanie dot. inwestycji przy ul. Szarych Szeregów 4

Szanowny Panie,

odpowiadając na powyższe zapytanie, przekazane nam przez Prezydenta Wrocławia w dniu 22.10.2021 r. (data wpływu do PINB), wskazuję, że decyzją nr 2031/2021 z 24.08.2021 r. udzieliliśmy pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przy ul. Szarych Szeregów 4, 6, 8, 10 we Wrocławiu, zrealizowanych na podstawie naszych decyzji nr 1230/2018 z 27.06.2018 r. oraz 1083/2021 z 29.04.2021 r., zatwierdzających projekt budowlany oraz projekt budowlany zamienny i udzielających pozwolenia na wznowienie robót budowlanych.

Udzielenie pozwolenia na użytkowanie poprzedzone było obowiązkową kontrolą, przeprowadzoną w dniu 19.08.2021 r., samodzielnie przez pracowników PINB, posiadających uprawnienia budowlane. Stwierdzili oni zgodność zrealizowanej inwestycji z zatwierdzonymi przez nas projektami budowlanymi, w zakresie objętym kontrolą, określonym w Prawie budowlanym. Nie wykazano nieprawidłowości w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie zagospodarowania terenu, ani zamierzonego sposobu użytkowania budynków.

Zatwierdzony przez nas projekt budowlany oraz projekt budowlany zamienny przewidywał wykonanie czterech lokali mieszkalnych w dwóch budynkach jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, ośmiu miejsc postojowych zgodnych z przepisami oraz pojemników na odpady komunalne dla każdego z budynków, usytuowanych na terenie nieruchomości, od strony chodników. Taki stan realizacji inwestycji – zgodny z zatwierdzonymi projektami – stwierdzono podczas obowiązkowej kontroli budowy.

Od czasu udzielenia pozwolenia na użytkowanie nie wpłynęły do nas żadne skargi dotyczące tej inwestycji, nie powzięliśmy też informacji o możliwych naruszeniach z urzędu, a co za tym idzie nie mieliśmy przesłanek do prowadzenia dodatkowych czynności kontrolnych.

Z uwagi jednak na informacje zawarte w Pana piśmie, przeprowadzimy postępowanie wyjaśniające, w celu ustalenia, czy w przedmiotowych budynkach wydzielono więcej lokali mieszkalnych bądź lokale użytkowe oraz czy dokonano zmian w zakresie zagospodarowania terenu, w sposób niezgodny z przepisami.

W odniesieniu do pojemników na nieczystości stałe, umiejscowionych na chodniku (w pasie drogowym) nie jesteśmy organem właściwym, ponieważ nie stanowią one obiektów budowlanych, a ich przemieszczenie poza miejsce gromadzenia odpadów stałych, wyznaczone na terenie nieruchomości zabudowanej budynkami, nie stanowi wykonania robót budowlanych. Tego typu działanie nie podlega więc regulacjom Prawa budowlanego. Kompetencje w takim przypadku posiada Prezydent Wrocławia, wykonujący zadania z zakresu zarządzania pasem drogowym przy pomocy ZDIUM. Zajęcie pasa drogowego bez zgody zarządcy drogi podlega sankcjom karnym.

Jeśli chodzi natomiast o zapobieganie naruszaniu oraz „obchodzeniu” przepisów przez inwestorów, niestety nie zawsze działania prewencyjne są możliwe i skuteczne. Przeciwdziałanie inwestycjom polegającym na intensyfikacji lub zmianie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych nie może bowiem polegać na dowolnym, uznaniowym kształtowaniu treści rozstrzygnięć administracyjnych. Nie może również opierać się na przypuszczeniach i hipotezach, co do możliwych, przyszłych zamiarów inwestora.

Zgodnie z art. 4 Prawa budowlanego każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Jeżeli zatem inwestor przedkłada do zatwierdzenia projekt budowlany zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym planistycznymi, nie ujawniając w pełni swoich zamierzeń, nie mamy możliwości odmowy jego zatwierdzenia. Wiele nieprawidłowości powstaje bowiem dopiero na etapie użytkowania obiektów, po ich przekazaniu do użytkowania, kiedy możemy podjąć jedynie działania następcze, zmierzające do usunięcia powstałych naruszeń.

Podejmiemy takie działania w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji i przeprowadzimy postępowanie wyjaśniające, w celu ustalenia istnienia nieprawidłowości. W przypadku stwierdzenia naruszeń podejmiemy dalsze działania określone w Prawie budowlanym.

Z wyrazami szacunku

Przemysław Samocki

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia

Pismo otrzymują

1. Adresat,
2. PINB aa.