



Szanowny Pan
Mateusz Żak
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 4 lipca 2025r.

WAZ-B3.0003.9.2025
WAZ-B3.0003.9.2025.KM1

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na interpelację z dnia 24.06.2025 r., dotyczącą planowanej inwestycji, polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego przy ul. Pełczyńskiej 69-71 (dz. nr 21/12, 21/13, 22/34, AM-9, obręb Lipa Piotrowska), uprzejmie informuję jak niżej.

Wydana dla wskazanej nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy nr 1159/2018 r. z dnia 12.03.2018 r. obejmowała budowę budynku handlowo-usługowego (tj. kawiarni z punktem sprzedaży pieczywa i wyrobów cukierniczych, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, po wyburzeniu istniejącego budynku. Ustalona w decyzji funkcja dla wskazanej nieruchomości to funkcja usługowa.

Ponadto w decyzji ustalono takie parametry jak: linia zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 21/13, szerokości elewacji, wysokości, geometria dachu oraz powierzchnię biologicznie czynną.

Parametry te ustalone zostały na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego.

W decyzji tej wskazano także, że obsługa komunikacyjna obiektu ma się odbywać od strony ulicy Kominiarskiej - poprzez jeden zjazd usytuowany poza obszarem oddziaływania skrzyżowania ul. Pełczyńskiej i ul. Kominiarskiej, tj. maksymalnie oddalony od skrzyżowania. Decyzja o warunkach zabudowy nie określa natomiast sposobu obsługi klientów jak np. „drive-thru” - czyli bez opuszczania pojazdu.

Prezydent Wrocławia jest organem, który wydaje decyzje o warunkach zabudowy na wniosek strony – na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2

SWOS-WAZ-00031428/2025

SWOS-WAZ-00031428/2025

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 77 77 77
fax +48 71 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

u.p.z.p. oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.). Wybór miejsca inwestycji oraz jej rodzaju należy wyłącznie do inwestora.

W trakcie postępowania lokalizacyjnego ustalany jest krąg stron postępowania. O toczącym się postępowaniu, innych czynnościach organu prowadzącego, zawiadamiani są właściciele nieruchomości na której inwestycja ma być realizowana oraz właściciele działek z nią graniczących. Strony mogą brać czynny udział w każdym etapie postępowania, składać uwagi, wnioski, wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia - zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Strony postępowania mają także prawo wniesienia odwołania od wydanej decyzji.

Jednocześnie w przypadku, gdy planowana inwestycja spełnia wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisu art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej ustawy nie można odmówić inwestorowi ustalenia warunków zabudowy.

Reasumując, Prezydent Wrocławia jako organ prowadzący postępowanie nie jest stroną, nie może samodzielnie zmieniać wniosku inwestora, ani zmieniać ostatecznej decyzji.

Odnosząc się do wskazanych przez Pana Radnego w interpelacji kwestii wszczętego postępowania administracyjnego, uprzejmie wyjaśniam.

Na podstawie prowadzonych przez Wydział Architektury i Zabytków rejestrów ustalono, że w dniu 19.02.2025 r. właściciel wskazanej przez Pana nieruchomości złożył wniosek o pozwolenie na budowę, obejmujące budowę budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 21/13, AM-9, obręb Lipa Piotrowska, przy ul. Pełczyńskiej 69 we Wrocławiu. Obecnie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie. Na podstawie załączonego do wniosku projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego ustalono, że inwestor planuje wprowadzenie jako jednego ze sposobów obsługi klientów - miejsca obsługi klienta mobilnego.

Ustawodawca nakładając na tutejszy Wydział Architektury i Zabytków obowiązki i kompetencje wynikające z realizacji ustawy Prawo budowlane wraz z jej aktami wykonawczymi, nie wyposażył organu administracji architektoniczno-budowlanej w uprawnienia do weryfikacji formy w jakich realizowana jest obsługa klientów w lokalach usługowych.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę działka na podstawie art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane.

W ramach obowiązku regulowanego ustawą, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

- ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
- ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

- kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Jednocześnie informuję, że w kwestii komunikacji i zjazdu z drogi publicznej – ul. Kominiarskiej na wskazaną nieruchomość, zlokalizowaną przy ul. Pełczyńskiej 69-71, inwestor w dniu 30.12.2021 r. uzyskał decyzję Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta nr 392/2021 zezwalającą na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej zgodną z decyzją o warunkach zabudowy.

Weryfikacja w projekcie budowlanym sposobu obsługi klientów leży poza kompetencjami organu administracji architektoniczno-budowlanej, a obowiązujące przepisy prawa, zarówno ustawa prawo budowlane jak i ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiują sposobu realizowania obsługi klienta w ramach zamierzeń inwestycyjnych i projektowanych lokali usługowych.

Z wyrazami szacunku

Renata Granowska
Wiceprezydent Wrocławia