



Ministerstwo Rozwoju i Techn
RPW/102674/2025 P
Data: 2025-10-29

Pan Andrzej Domański
Minister Finansów i Gospodarki
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

Urząd Miasta Wrocławia zwraca się z prośbą, dotyczącą rozważenia zmiany zapisów ustawy Prawo budowlane w zakresie art. 3. pkt. 2a, dotyczącego definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Uwzględniona w prawie budowlanym definicja nie jest wystarczająca.

Obecnie, zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy, definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego brzmi:

Ilekoć w ustawie jest mowa o:

2a) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

Mimo prób ochrony terenów zabudowy jednorodzinnej poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, którymi Wrocław jest pokryty na znacznym obszarze (64%), zabudowa jednorodzinna w mieście i na obszarach podmiejskich staje się de facto zabudową wielorodzinną. Wprowadzane w planach miejscowych ustalenia ograniczające współczynniki zabudowy, parkowania a także zwiększające powierzchnie biologicznie czynną, kształtują kierunki zagospodarowania terenów i zabudowy, nie mogą jednak zatrzymać, zawartego w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszczenia o wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych.

Zapis w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, cyt.: „w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych” powoduje, że nagminnym stało się nadużywanie tego dopuszczenia przez inwestorów.

Większość składanych, przez inwestorów - głównie firmy deweloperskie, wniosków o pozwolenie na budowę, obejmuje budowę budynków jednorodzinnych, gdzie każdy z budynków już na etapie wniosku jest budynkiem dwulokalowym.

Prowadzi to w konsekwencji do co najmniej dwukrotnego zwiększenia liczby mieszkańców, liczby miejsc parkingowych i samochodów w realizowanych inwestycjach od zakładanych na etapie planistycznym. Ponadto znacznie obciąża sieć komunikacyjną oraz infrastrukturalną. Prowadzi do ograniczania stref zieleni. W konsekwencji rodzi to często problemy natury społecznej.

Sprawia, że obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tracą swój indywidualny, prestiżowy charakter spokojnych osiedli przyjaznych mieszkańcom.

Łatwiej byłoby interpretować przepisy, gdyby w prawie budowlanym istniały definicje poszczególnych rodzajów zabudowy jednorodzinnej.

Postuluję zmianę zapisu definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, np.: poprzez wykreślenie problematycznego fragmentu zapisu, brzmiącego, cyt.: „nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych” oraz o wprowadzenie do ustawy definicji poszczególnych rodzajów zabudowy jednorodzinnej.

Zwracamy się uprzejmie o wzięcie pod uwagę naszych postulatów w przyszłym procedowaniu zmian w przepisach ustawy Prawo budowlane.

Z wyrazami szacunku



Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia