



52762338

## WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław  
tel. (71) 343 65 01, (71) 395 80 10

dwkz@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZA.5183.3249.2025.AFD/DB  
RKP: 27422 /2025

Wrocław, 05.08.2025 r.

Szanowny Pan  
**Karol Sitarski**  
**4 Idea Biuro Projektowe**  
**ul. Złota 15/U5**  
**25-015 Kielce**

dotyczy: opinii konserwatorskiej o planowanej rozbiórce zabudowań przy **ul. Opolskiej 25, 29-37** we Wrocławiu; dz. nr 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, ar.5, obr. Księża Małe

W odpowiedzi na Pana pismo z 30.05.2025 r. (data wpływu: 05.06.2025 r.) w ww. sprawie, uprzejmie informuję, że nieruchomości podlegają ochronie na mocy uchwały nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część zachodnia, określającej granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Na tym etapie nie wymaga się uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne, jednak w razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego lokalizacji przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

Pomimo lokalizacji obiektów przeznaczonych do rozbiórki poza wyznaczonymi w 2014 r. granicami historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Księża Wielkie we Wrocławiu wraz z zespołem budowlanym fabryki przy ul. Krakowskiej 180, zamierzenie budowlane dotyczy obszaru, na którym zlokalizowane są historyczne obiekty powstałe na pocz. XX w. Sześć kamienic definiujących zachodnią część ul. Opolskiej (dawniej: *Karl Marx Strasse*) oraz wolnostojący obiekt mieszkalny w głębi działki 16/1 należą do nielicznych budowli zachowanych po 1945 r., kiedy to znacznemu zniszczeniu uległa zabudowa traktu o średniowiecznej metryce prowadzącego do Oławy. Niegdyś charakter tego miejsca stanowiła śródmiejska zabudowa w układzie pierzejowym, a kamienica pod nr 25 należała do większego założenia przestrzennego o funkcji przemysłowej – Fabryki Ogrodzeń Drucianych (*Drahtzaun – Fabric*) Carla Greaser’a.

W prawdzie fasady tych bogato zdobionych obiektów uległy po wojnie znacznemu zubożeniu, nadal czytelne są pierwotne podziały elewacji oraz oryginalne elementy komponowanego detalu architektonicznego. Wysokim walorem artystycznym odznacza się fronton kamienicy przy ul. Opolskiej 25, dzięki zachowanej miejscowo stolarce okiennej i bramnej oraz geometrycznym obramieniom otworów w tynkowanej elewacji, a także klinkierowemu cokołowi.

Przedmiotowe zabudowania mieszkalne odznaczają się wartościami zabytkowymi i stanowią integralny, znaczący element krajobrazu kulturowego Księża Małego. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024. 1292 tj.) zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zamiar likwidacji zachowanego od zniszczeń wojennych fragmentu przedwojennej pierzei ulicznej spowodowałby zubożenie zasobu autentyczności tego fragmentu dzisiejszego Wrocławia w kontekście uwarunkowań będących świadectwem rozwoju i przemian jego tkanki architektonicznej i urbanistycznej na przestrzeni wieków. Obiekty planowane do usunięcia są wprost związane z ważnymi zjawiskami odzwierciedlającymi przemiany krajobrazu kulturowego jako wysoce charakterystyczne dla okresu ich powstania.

W § 9 uchwały nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część zachodnia, na rzeczonym terenie (ozn. 6MW/1) wyznaczono granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024. 1130 tj.). Jak wynika z tego zapisu - działania na terenie dotyczą istniejącej zabudowy i są tożsame z pojęciem rewitalizacji terenu zdegradowanego w sferze przestrzenno-funkcjonalnej. Jednym z podstawowych działań rewitalizacyjnych powinno być wzmocnienie działań związanych z ochroną zabytków i przestrzeni kulturowej jako istotnego potencjału w polityce rozwojowej miasta.

Zgodnie z wymaganiami ochrony zabytków tylko działania o charakterze zintegrowanym z kontekstem historyczno-przestrzennym są adekwatne w przypadku zastanych uwarunkowań kulturowych związanych z dziedzictwem lokalnym. Dlatego zaleca się zachowanie obiektów historycznych w możliwie największym wymiarze oraz adaptację zabytkowych struktur do nowych kubatur. Odpowiednią formą kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie jest architektura o parametrach nawiązujących do sąsiadujących obiektów należących do dawnego, spójnego układu urbanistycznego oraz zgodność podziałów elewacji z historycznym podziałem działek. Rekomendacja projektowania architektury zgodnie z harmonią kompozycyjną w stosunku do otoczenia i związane z nią ograniczenia gabarytów, skali bryły i detalu oraz agresywności formy, są nadrzędne pod kątem ochrony wartości utrwalonego kulturowo krajobrazu Osiedla Księża Małe.

W przypadku obiektów historycznych o zachowanych wartościach zabytkowych rozbiórka dopuszczalna jest wyłącznie w przypadku bardzo złego stanu technicznego i tak daleko posuniętej destrukcji budynku, że jego remont polegałby w zasadzie na rekonstrukcji. W takim przypadku celowe jest wykorzystanie istniejących struktur np. elewacji budynków. Rozbiórka może być dokonana na podstawie orzeczenia technicznego, które wskazywałoby na katastrofalny stan budynku, po wykonaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i fotograficznej obiektu.

Z punktu widzenia konserwatorskiego, załączona do wniosku dokumentacja nie stanowi jednoznacznej przesłanki do zakwalifikowania budynków mieszkalnych do rozbiórki. Zły stan techniczny budowli, nie

wyklucza możliwości przeprowadzenia remontu. Wieloletnie zaniedbania ze strony właściciela, które wpłynęły na pogorszenie stanu technicznego, nie mogą stanowić argumentu na rzecz jego likwidacji.

Dolnośląski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków.

*Daniel Gibski*

Otrzymują:

1. Adresat- 4 IDEA Karol Sitarski Biuro Projektowe + 1 zał. graficzny (zwrot)
2. a/a Wrocław, ul. Opolska 25, 29-37, afd/db

Sprawę prowadzi: Starszy Inspektor Wydziału Zabytków Archeologicznych - Anna Fabisiak Dudziak - 071 395 80 37, [a.fabisiak@dwkz.pl](mailto:a.fabisiak@dwkz.pl) oraz Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych - Dorota Brudło - e-mail: [d.brudlo@dwkz.pl](mailto:d.brudlo@dwkz.pl), tel. 71 395 8050 (w godz. 09:00-12:00), Aa DB

Spełniono obowiązek wynikający z RODO.

**Klauzula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. Władysława Łokietka 11, z którym można nawiązać kontakt: osobiście, poprzez umówienie wizyty; telefonicznie pod nr 71 343 65 01, mailowo: [dwkz@dwkz.pl](mailto:dwkz@dwkz.pl), korespondencyjnie : Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław, Elektronicznie przez ePUAP (/dwkz/skrytka) lub system e-doręczeń: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22.
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu: Inspektor: Mateusz Adamczyk, adres e-mail: [iod@dwkz.pl](mailto:iod@dwkz.pl) lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
3. Administrator gromadzi dane osobowe w celu realizacji zadań wynikających z obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie art. 6 ust. 1 lit e RODO w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego. W związku z powyższym gromadzone dane osobowe mogą być przekazywane: podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa (np. Sądy, prokuratura, jednostki policji etc.); podmioty, które przetwarzają dane na podstawie zawartej przez Administratora umowy o przetwarzanie danych osobowych (np. kancelarie adwokackie reprezentujące Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, firmy informatyczne sprawujące nadzór nad siecią informatyczną, w której zapisane są gromadzone dane etc.)
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych niezbędnych do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, m.in. takich jak imię, nazwisko, adres do korespondencji, w szczególnych sytuacjach nr PESEL może spowodować odmowę wszczęcia postępowania, wskutek braku możliwości ustalenia i identyfikacji strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego. Powyższe nie dotyczy jeżeli przepis obowiązującego prawa nakłada na stronę obowiązek wskazania określonych w danym przepisie prawnym danych identyfikujących tą osobę.
5. Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.
6. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z odrębnych ustaw i innych przepisów prawa.
7. Każdy, kogo dane osobowe są przetwarzane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ma prawo do: dostępu do treści zgromadzonych danych; sprostowania danych; ograniczenia przetwarzania danych; przenoszenia danych; wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. Zgromadzone dane osobowe nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, tel. 606-950-000.







## PROJEKT ROZBIÓRKI

### NAZWA INWESTYCJI :

Rozbiórka 17 budynków oznaczonych jako: mieszkalne, inne niemieszkalne i transportu wraz z infrastrukturą.

<b>ADRES INWESTYCJI :</b>	Dz. nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5, Wrocław Adres: ul. Opolska 25-37, 52-012 Wrocław
<b>INWESTOR :</b>	<b>Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.</b> ul. S. Przybyszewskiego 102 - 104 51-148 Wrocław
<b>KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO</b>	Budynek (E, F, G, H, I, J, K, L, M, O, P, R) – III – inne niewielkie budynki jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie Budynek (A, B, C, D, N) – XIII – pozostałe budynki mieszkalne Obiekt i.b. – VIII – inne budowle

### Zespół projektowy:

Branża	Funkcja	Nazwisko	Uprawnienia	Podpis
Architektoniczna	Główny Projektant	Mgr inż. arch. Karol Sitarski	182/SWOKK/2014 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	
Konstrukcja	Projektant	Mgr inż. Wojciech Kuliński	SWK/0161/PWBKb/19 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	

Kielce, maj 2025r.

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW  
WE WROCŁAWIU

Załącznik nr ..... do pisma, postanowienia, decyzji  
NR ..... z dnia 25.07.2025r.

**SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU ROZBIÓRKI:**

<b>Zawartość</b>	<b>Nr strony</b>
<b>Strona tytułowa projektu rozbiórki</b>	
<b>Spis treści projektu rozbiórki</b>	
Oświadczenia Projektantów/Sprawdzających + kopia uprawnień i zaświadczenia Projektantów/Sprawdzających o przynależności do izby	
<b>Część opisowa projektu rozbiórki</b>	

Oświadczenia Projektantów + kopia uprawnień i zaświadczenia  
Projektantów o przynależności do izby

## **Do wglądu w wersji papierowej projektu**





# OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

(dot. projektu rozbiórki)

<b>INWESTOR:</b>	<b>Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.</b> ul. S. Przybyszewskiego 102 - 104 51-148 Wrocław
<b>NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:</b>	Rozbiórka 17 budynków oznaczonych jako: mieszkalne, inne niemieszkalne i transportu wraz z infrastrukturą.
<b>ADRES:</b>	Dz. nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5, Wrocław Adres: ul.Opolska 25-37, 52-010 Wrocław

W nawiązaniu do art. 34 ust. 3d, pkt 3 Ustawy „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2025, poz. 418 t.j.) oświadczam, iż **projekt rozbiórki** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Funkcja	Uczestnik postępowania	Uprawnienia	Izba	Podpis
Projektant Architektura	mgr inż. arch. Karol Sitarski	<b>182/SWOKK/2014</b> do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	SW-0257	
Projektant Konstrukcja	mgr inż. Wojciech Kuliński	<b>SWK/0161/PWBKb/19</b> do projektowania w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń	SWK/BO/0189/20	

Kielce, maj 2025r.







IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Kielce, dnia 6 czerwca 2014 r.

Znak sprawy: ŚOKK/UpB/10/13

**DECYZJA nr 182/SWOKK/2014**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. 1 pkt. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010 r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623; z późniejszymi zmianami); art. 11 i 24 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późniejszymi zmianami), § 11 ust.1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; z późniejszymi zmianami)

**stwierdza się, że**

**Pan**

magister inżynier architekt **Karol Arkadiusz Sitarski**  
urodzony w dniu 04.06.1986 r. w Kielcach

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK :   | arch. Marek Góra                |
| 2. Wiceprzewodnicząca ŚOKK | arch. Zyta Samborska-Słowik     |
| 3. Sekretarz ŚOKK          | arch. Marek Krawczyk            |
| 4. Członek ŚOKK            | arch. Andrzej Głowacki          |
| 5. Członek ŚOKK            | arch. Marcin Kamiński           |
| 6. Członek ŚOKK            | arch. Regina Kozakiewicz-Opałka |
| 7. Członek ŚOKK            | arch. Andrzej Tracz             |

Otrzymują:

1. Pan Karol Arkadiusz Sitarski, 25-326 Kielce ul. Leszczyńska 63A,
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
  - 1). Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - 2). Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP: ul. Siłniczna 15/4, 25-515 Kielce,
3. a.a.







IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Karol Arkadiusz Sitarski**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **182/SWOKK/2014, 209/SWOKK/2015, 209/SWOKK/2015**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0257**.

Członek czynny od: 06-04-2016 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 20-06-2024 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**SW-0257-BFAC-5C42-5A19-Y515**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.





Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
sygn. akt SK-0054-0054(2)/19

Kielce, dnia 30 grudnia 2019 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1117) i art. 12 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, ust. 2, ust. 3, ust. 4c pkt 3 i art. 13 i art. 14 ust. 1 pkt 2, ust. 3 pkt 5 oraz art. 15a ust. 1, ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

### Pan Wojciech Krzysztof Kuliński

magister inżynier budownictwa

ur. dnia 25 sierpnia 1979 roku w Staszowie

otrzymuje

### UPRAWNIENIA BUDOWLANE

nr ewidencyjny SWK/0161/PWBKb/19

do projektowania i kierowania robotami budowlanymi  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
bez ograniczeń

Uprawnienia budowlane nadane niniejszą decyzją Panu Wojciechowi Krzysztofowi Kulińskiemu upoważniają:

- I. Na mocy art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 13 ust. 3 i 4 ustawy Prawo budowlane, do:
- projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego;
  - kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi;
  - kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów;
  - wykonywania nadzoru inwestorskiego;
  - sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.
- II. Na mocy art. 15a ust. 1 i ust. 4 ustawy Prawo budowlane, do:
- sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie tej specjalności;
  - projektowania konstrukcji obiektu lub kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji oraz architektury obiektu.

## UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.), zwanej dalej „K.p.a.”, odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrócie decyzji.


## Pouczenie

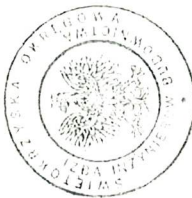
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.


Zgodnie z treścią art. 127a K.p.a.:

- § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- § 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
- W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

## Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

  
mgr inż. Andrzej Pieniążek  
Przewodniczący składu orzekającego



  
dr inż. Stefan Szałkowski  
Członek składu orzekającego

  
mgr inż. Elżbieta Chociąg  
Członek składu orzekającego

## Otrzymują:

1. Pan Wojciech Krzysztof Kuliński  
ul. Łagowska 10  
26-035 Raków
2. Okręgowa Rada Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a





o numerze weryfikacyjnym:

SWK-SDM-UMR-N2E \*

adres zamieszkania

jest członkiem Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-11-22 14:53:19 roku przez:

Ewa Skiba, Przewodniczący Rady Świątokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 781 K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.



## **SPIS ZAWARTOŚCI**

### **A. CZĘŚĆ OPISOWA:**

1. Temat opracowania, cel opracowania, zakres opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Charakterystyka budynków
  - 3.1. Budynek A
  - 3.2. Budynek B
  - 3.3. Budynek C
  - 3.4. Budynek D
  - 3.5. Budynek E
  - 3.6. Budynek F
  - 3.7. Budynek G
  - 3.8. Budynek H
  - 3.9. Budynek I
  - 3.10. Budynek J
  - 3.11. Budynek K
  - 3.12. Budynek L
  - 3.13. Budynek M
  - 3.14. Budynek N
  - 3.15. Budynek O
  - 3.16. Budynek P
  - 3.17. Budynek R
4. Charakterystyka pozostałych obiektów na terenie inwestycji przeznaczonych do demontażu
5. Dokumentacja fotograficzna
  - 5.1. Budynek A
  - 5.2. Budynek B
  - 5.3. Budynek C
  - 5.4. Budynek D
  - 5.5. Budynek E
  - 5.6. Budynek F
  - 5.7. Budynek G
  - 5.8. Budynek H
  - 5.9. Budynek I
  - 5.10. Budynek J
  - 5.11. Budynek K
  - 5.12. Budynek L
  - 5.13. Budynek M
  - 5.14. Budynek N
  - 5.15. Budynek O
  - 5.16. Budynek P
  - 5.17. Budynek R
6. Prace rozbiórkowe
  - 6.1. Urządzenia i sieci instalacyjne
  - 6.2. Opis zakresu procesu rozbiórki
  - 6.3. Opis realizacji demontażu
7. Zagospodarowanie odpadów
8. Informacja o wpływie na środowisko
9. Narzędzia i maszyny stosowane przy rozbiórce
10. Bezpieczeństwo i higiena pracy przy robotach rozbiórkowych





## CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ROZBIÓRKI:

### **1. TEMAT OPRACOWANIA, CEL OPRACOWANIA, ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbiórki złożonej z:

- 5 budynków mieszkalnych
- 11 budynków oznaczonych jako inne niemieszkalne
- 1 budynku transportu

dz nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5, miasto Wrocław  
Adres: ul. Opolska 25-37, 52-010 Wrocław

Rozbiórkę planuje się, ze względu na fakt, że budynki kolidują z planowaną na działce inwestycją oraz ich stan nie pozwala na dalsze ich użytkowanie.

Celem dokumentacji jest pokazanie na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej usytuowania omawianych budynków na terenie inwestycji, w tym odległości od granic działki oraz innych obiektów, względem sąsiednich nieruchomości gruntowych i obiektów istniejących na danym terenie oraz układu funkcjonalnego i gabarytów przedmiotowej zabudowy. Celem podrzędnym jest wykazanie, że opracowany projekt spełnia wymagania rozporządzeń wymienionych w podstawie opracowania niniejszej dokumentacji i może stanowić załącznik do składanego przez Inwestora wniosku o pozwolenie na rozbiórkę wskazanych obiektów.

Niniejsza dokumentacja nie obejmuje szczegółowej analizy stanu technicznego poszczególnych elementów, w tym elementów konstrukcyjnych przedmiotowych budynków. Do projektu rozbiórki załączono ekspertyzę konstrukcyjną.

Zakres opracowania obejmuje przedstawienie inwentaryzacji w części opisowej i rysunkowej stanu istniejącego/zastanego obiektów oraz sposobu rozbiórki budynków objętych opracowaniem. Opracowanie sporządzono na podstawie oględzin stanu istniejącego, które dokonano w kwietniu 2025 r., oraz dokonanych pomiarów kontrolnych. Oględziny wykonano okiem nieuzbrojonym, tzw. „in situ”.

Zakres opracowania zawiera:

- inwentaryzację techniczno-budowlaną w zakresie niezbędnym do sporządzenia niniejszego opracowania
- wnioski i końcowe zalecenia.

### **2. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawę opracowania stanowią:

- zlecenie wykonania projektu rozbiórki, uzgodnienia z Inwestorem
- oględziny obiektów połączone z wykonaniem inwentaryzacji w zakresie niezbędnym dla celów projektu rozbiórki,
- mapa zasadnicza
- wywiad z Inwestorem, jako posiadaczem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

### **3. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW**

#### **3.1. Budynek mieszkalny - oznaczony jako budynek A wg rysunku Z-01**

Budynek mieszkalny wzniesiony na planie prostokąta. Budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony, o konstrukcji murowanej, kryty dachem płaskim. Pokrycie dachu papą. Pokrycie podczas rozbiórki

trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować. Budynek użytkowany jako mieszkalny wielorodzinny, w obecnej chwili wyłączony z użytkowania – nie zamieszkały.

Budynek zlokalizowany bezpośrednio przy granicy północnej i zachodniej, w odległości około 15,20m od południowo - zachodniej granicy działki inwestycyjnej.

Budynek jest w złym stanie technicznym, liczne ubytki tynku, stolarki, korozja elementów konstrukcji, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek jest podłączony do następujących sieci: elektrycznej, teletechnicznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 4
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 17,035 m
- Maksymalna długość budynku: 14,255 m
- Wysokość budynku: ok. 14,70 m
- Powierzchnia zabudowy: 248,0 m<sup>2</sup>

**3.2. Budynek mieszkalny - oznaczony jako budynek B wg rysunku Z-01**

Budynek mieszkalny wzniesiony na planie prostokąta. Budynek trzykondygnacyjny podpiwniczony, o konstrukcji murowanej, przekryty dachem płaskim. Budynek jest kryty papą. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować. Budynek użytkowany jako mieszkalny wielorodzinny, w obecnej chwili wyłączony z użytkowania – nie zamieszkały.

Budynek zlokalizowany bezpośrednio przy granicy północnej, przylega ścianą do budynku nr 31 – który objęty jest nakazem rozbiórki, 13,66 m od granicy południowo – zachodniej (naroże granicy przy literze H).

Budynek jest w złym stanie technicznym, liczne ubytki tynku, stolarki, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek jest podłączony do następujących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej i gazowej.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 3
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 7,50 m
- Maksymalna długość budynku: 15,66 m
- Wysokość budynku: ok. 9,53 m
- Powierzchnia zabudowy: 113,0 m<sup>2</sup>

**3.3. Budynek mieszkalny - oznaczony jako budynek C wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie prostokąta. Budynek czterokondygnacyjny podpiwniczony, o konstrukcji murowanej, przekryty dachem płaskim. Budynek jest kryty papą. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować. Budynek użytkowany jako mieszkalny wielorodzinny, w obecnej chwili wyłączony z użytkowania – nie zamieszkały.

Budynek zlokalizowany bezpośrednio przy granicy północnej oraz ścianami wschodnią i zachodnią bezpośrednio przylegając do budynków sąsiednich objętych nakazem rozbiórki zgodnie z decyzjami PINB we Wrocławiu, oraz w odległości około 27,16m od południowej granicy działki inwestycyjnej (naroże przy literze E).

Budynek jest w złym stanie technicznym, liczne ubytki tynku, stolarki, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek jest



podłączony do następujących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej, teletechnicznej.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 4
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 14,18 m
- Maksymalna długość budynku: 11,895 m
- Wysokość budynku: ok. 13,0 m
- Powierzchnia zabudowy: 180,0 m<sup>2</sup>

**3.4. Budynek mieszkalny - oznaczony jako budynek D wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek czterokondygnacyjny podpiwniczony, o konstrukcji murowanej, przekryty dachem płaskim. Budynek jest kryty papą. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować. Budynek użytkowany jako mieszkalny wielorodzinny, w obecnej chwili wyłączony z użytkowania – nie zamieszkały.

Budynek zlokalizowany bezpośrednio przy granicy północnej i wschodniej oraz ścianą zachodnią bezpośrednio przy budynku sąsiednim objętym decyzją o nakazie rozbiórki, oraz w odległości około 23,95m od południowej granicy działki inwestycyjnej (naroże przy literze D).

Budynek jest w złym stanie technicznym, liczne ubytki tynku, stolarki, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek jest podłączony do następujących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej, teletechnicznej.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 4
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 11,145 m
- Maksymalna długość budynku: 11,075 m
- Wysokość budynku: ok. 12,48 m
- Powierzchnia zabudowy: 123,0 m<sup>2</sup>

**3.5. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek E wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta, złożony z dwóch brył o zróżnicowanej wysokości. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym, na każdej z brył. Budynek jest kryty papą, konstrukcja budynku murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełnił rolę zaplecza gospodarczego, prawdopodobnie w części jako komórki indywidualne.

Budynek zlokalizowany w odległości około 0,14m od południowej granicy działki inwestycyjnej, 10,23m od granicy zachodniej.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0

- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 4,54 m
- Maksymalna długość budynku: 6,26 m
- Wysokość budynku: ok. 3,2 m
- Powierzchnia zabudowy: 27,0 m<sup>2</sup>

### 3.6. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek F wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełnił rolę toalety ogólnodostępnej z dwiema kabinami.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony wschodniej i południowej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

#### Dane techniczne obiektu:

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 2,685 m
- Maksymalna długość budynku: 1,82 m
- Wysokość budynku: ok. 2,56 m
- Powierzchnia zabudowy: 5,0 m<sup>2</sup>

### 3.7. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek G wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony wschodniej, północnej i południowej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

#### Dane techniczne obiektu:

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 3,695m
- Maksymalna długość budynku: 8,21 m
- Wysokość budynku: ok. 4,87 m
- Powierzchnia zabudowy: 30,0 m<sup>2</sup>



### 3.8. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek H wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana – brak jednej ściany. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony wschodniej, północnej i południowej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

#### Dane techniczne obiektu:

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 5,05 m
- Maksymalna długość budynku: 3,015 m
- Wysokość budynku: ok. 3,0 m
- Powierzchnia zabudowy: 15,0 m<sup>2</sup>

### 3.9. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek I wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony wschodniej, północnej i południowej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

#### Dane techniczne obiektu:

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 4,265m
- Maksymalna długość budynku: 3,82 m
- Wysokość budynku: ok. 2,95 m
- Powierzchnia zabudowy: 17,0 m<sup>2</sup>

### 3.10. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek J wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty blachą trapezową, konstrukcja ścian stalowa, okładzina blacha. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zezłomować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony wschodniej i północnej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem. Ściana południowa zlokalizowana w granicy opracowania.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 4,265 m
- Maksymalna długość budynku: 9,965 m
- Wysokość budynku: ok. 2,95 m
- Powierzchnia zabudowy: 42,0 m<sup>2</sup>

**3.11. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek K wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do litery T, złożony z dwóch przylegających brył. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełnił rolę toalety ogólnodostępnej z czterema kabinami oraz z pomieszczeniem gospodarczym.

Budynek zlokalizowany bezpośrednio w granicy południowej, oraz w odległości około 4,89m od zachodniej granicy działki inwestycyjnej.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 2,64 m
- Maksymalna długość budynku: 6,70 m
- Wysokość budynku: ok. 2,10 m
- Powierzchnia zabudowy: 14,0 m<sup>2</sup>

**3.12. Budynek transportu - oznaczony jako budynek L wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony zachodniej i północnej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem. Ściana południowa zlokalizowana w granicy opracowania.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.



**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 3,70 m
- Maksymalna długość budynku: 5,305 m
- Wysokość budynku: ok. 2,66 m
- Powierzchnia zabudowy: 19,0 m<sup>2</sup>

**3.13. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek M wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony zachodniej, południowej i północnej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 4,235m
- Maksymalna długość budynku: 3,66 m
- Wysokość budynku: ok. 3,32 m
- Powierzchnia zabudowy: 16,0 m<sup>2</sup>

**3.14. Budynek mieszkalny - oznaczony jako budynek N wg rysunku Z-01**

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku mieszkalnego wielorodzinnego – oficyny, obecnie wyłączony z użytkowania.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony zachodniej, południowej i północnej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 2
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 5,915m
- Maksymalna długość budynku: 16,90 m

- Wysokość budynku: ok. 7,25 m
- Powierzchnia zabudowy: 99,0 m<sup>2</sup>

### 3.15. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek O wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony zachodniej, południowej i północnej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

#### **Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 3,98m
- Maksymalna długość budynku: 5,915 m
- Wysokość budynku: ok. 3,37 m
- Powierzchnia zabudowy: 24,0 m<sup>2</sup>

### 3.16. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek P wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem dwuspadowym. Budynek jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, przylegając bezpośrednio od strony zachodniej i południowej do istniejących zabudowań przeznaczonych do rozbiórki zgodnie z przedmiotowym opracowaniem.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

#### **Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 2,535m
- Maksymalna długość budynku: 6,47 m
- Wysokość budynku: ok. 3,13 m
- Powierzchnia zabudowy: 16,0 m<sup>2</sup>

### 3.17. Budynek inny niemieszkalny - oznaczony jako budynek R wg rysunku Z-01

Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta. Budynek jednokondygnacyjny. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono brak podpiwniczenia. Obiekt kryty dachem jednospadowym. Budynek



jest kryty papą, konstrukcja murowana. Pokrycie podczas rozbiórki trzeba w odpowiedni sposób zabezpieczyć i zutylizować.

Budynek pełni rolę budynku gospodarczego.

Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, w odległości ok. 7,68 m od granicy południowej i ok. 8,755 m od granicy wschodniej działki inwestycyjnej.

Budynek jest w złym stanie technicznym, jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki. Przedmiotowy budynek nie jest podłączony do żadnych sieci.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Grupa wysokości: N – niskie
- Maksymalna szerokość budynku: 2,59m
- Maksymalna długość budynku: 5,53 m
- Wysokość budynku: ok. 2,95 m
- Powierzchnia zabudowy: 14,0 m<sup>2</sup>

**4. CHARAKTERYSTYKA POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW NA TERENIE INWESTYCJI PRZEZNACZONYCH DO DEMONTAŻU**

**4.1. Obiekt - oznaczony jako i.b. wg rysunku Z-01**

Budowla na planie prostokąta. Jednokondygnacyjna, niepodpiwniczona, o konstrukcji murowanej, z pozostałościami zadaszenia. Obiekt zlokalizowany bezpośrednio przy południowej granicy działki inwestycyjnej.

Jego lokalizacja koliduje z nową inwestycją, w związku z czym obiekt objęty został projektem rozbiórki.

**Dane techniczne obiektu:**

- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0
- Maksymalna szerokość obiektu: 4,86m
- Maksymalna długość obiektu: 4,95 m
- Powierzchnia zabudowy: ok. 24,15 m<sup>2</sup>

**4.2. Studnie i zbiorniki**

Obiekty jako pozostałości po infrastrukturze obsługującej istniejące budynki. Obie studnie są nieczynne, jedna zaślepiona od góry, druga z otworem, lecz nie użytkowana. Zbiorniki zabezpieczone, zdegradowane, nie nadające się do użytku.

## 5. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

### 5.1. Budynek „A”



[Zdjecie 1: Widok na budynek A od strony podwórza]



[Zdjecie 2: Widok na budynek A od strony ul. Opolskiej]



## 5.2. Budynek „B”



[Zdjęcie 3: Widok na budynek B od strony podwórza]



[Zdjęcie 4: Widok na budynek B od strony ul. Opolskiej]

### 5.3. Budynek „C”



[Zdjecie 5: Widok na budynek C od strony ul. Opolskiej]



[Zdjecie 6: Widok na budynek C od strony podwórza]



#### 5.4. Budynek „D”



[Zdjęcie 7: Widok na budynek D od strony podwórza]



[Zdjęcie 8: Widok na budynek D od strony ul. Opolskiej]



### 5.5. Budynek „E”



[Zdjęcie 9: Widok na budynek E od strony północnej]

### 5.6. Budynek „F”



[Zdjęcie 10: Widok na budynek F od strony południowej]



### 5.7. Budynek „G”



[Zdjęcie 11: Widok na budynek G od strony zachodniej]

### 5.8. Budynek „H”



[Zdjęcie 12: Widok na budynek H od strony zachodniej]



### 5.9. Budynek „I”



[Zdjecie 13: Widok na budynek I od strony zachodniej]

### 5.10. Budynek „J”



[Zdjecie 14: Widok na budynek J od strony zachodniej]



### 5.11. Budynek „K”



[Zdjecie 15: Widok na budynek K od strony północnej]



[Zdjecie 16: Widok na budynek K od strony zachodniej]



5.12. **Budynek „L”**



[Zdjecie 17: Widok na budynek L od strony wschodniej]

5.13. **Budynek „M”**



[Zdjecie 18: Widok na budynek M od strony wschodniej]



#### 5.14. Budynek „N”



[Zdjęcie 19: Widok na budynek N od strony wschodniej]

#### 5.15. Budynek „O”



[Zdjęcie 20: Widok na budynek O od strony wschodniej]



5.16. **Budynek „P”**



[Zdjęcie 21: Widok na obiekt P od strony zachodniej]

5.17. **Budynek „R”**



[Zdjęcie 22: Widok na obiekt R od strony północnej]

## 6. PRACE ROZBIÓRKOWE

Przed przystąpieniem do robót należy całkowicie wygradzić teren rozbiórki i oznaczyć tablicami z informacją o prowadzonych robotach. Inwestor powinien przestrzegać zapisów rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 2.04.2004 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 649).

- Gruz i materiały drobne należy usuwać poprzez specjalne zsypy, mogą to być np.: rynny wykonane z desek.
- W żadnym wypadku nie można zrzucać gruzu powstałego przy rozbiórce.
- Wszelki gruz należy natychmiast usuwać na zewnątrz.
- Materiały konstrukcyjne pochodzące z rozbiórki nie nadają się do ponownego zabudowania - złom.
- Gruz pochodzący z rozbiórki należy sukcesywnie wywozić na miejsce jego składowania. Prace rozbiórkowe należy przeprowadzać w sposób i w kolejności jak poniżej.

Wszelkie roboty budowlane w budynku muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi przy przestrzeganiu przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, pod stałym nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Roboty budowlane należy powierzyć wykonawcy, gwarantującemu spełnienie wszystkich wymagań BHP i zapewniającemu wysoką jakość wykonawstwa.

### 6.1. Urządzenia i sieci instalacyjne

- przyłącza wodociągowe – Budynki mieszkalne wzdłuż ulicy Opolskiej przyłączone są do sieci wodociągowej – każdy osobnym przyłączem – obecnie nie użytkowanym. Przyłącze przeznaczone są do likwidacji według odrębnego opracowania. Na etapie rozbiórki należy odciąć je w granicy nieruchomości i zabezpieczyć. Pozostałe budynki nie mają przyłączy wodociągowych
- przyłącze kanalizacji sanitarnej - Budynki mieszkalne wzdłuż ulicy Opolskiej przyłączone są do sieci kanalizacji sanitarnej – każdy osobnym przyłączem – obecnie nie użytkowanym. Przyłącze przeznaczone są do likwidacji według odrębnego opracowania. Na etapie rozbiórki należy odciąć je w granicy nieruchomości i zabezpieczyć. Pozostałe budynki bez przyłączy kanalizacyjnych
- przyłącze energetyczne- Budynki mieszkalne wzdłuż ul. Opolskiej posiadały przyłącza do sieci energetycznej. Obecnie są odłączone od zasilania a liczniki zostały zdemonstrowane. Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy bezwzględnie zweryfikować czy zasilanie zostało odłączone. Przyłącza przeznaczone do demontażu według odrębnego opracowania.
- przyłącze sieci gazowej- Budynki mieszkalne wzdłuż ul. Opolskiej posiadały przyłącza do sieci gazowej. Obecnie są odłączone od zasilania a liczniki zostały zdemonstrowane. Przyłącza przeznaczone są do demontażu według odrębnego opracowania.
- przyłącze telekomunikacyjne Budynki mieszkalne wzdłuż ul. Opolskiej podłączone są do sieci telekomunikacyjnej, przyłącza przeznaczone do demontażu według odrębnego opracowania. Na terenie znajduje się również sieć telekomunikacyjna – nieczynne odcinki przeznaczone do likwidacji
- trakcja tramwajowa Na budynkach od strony ul. Opolskiej znajdują się w 3 miejscach konstrukcje wsporcze pod odciały traktacji tramwajowej, w czasie prac rozbiórkowych należy je przewiesić zgodnie z osobnym opracowaniem uzgodnionym z MPK Wrocław na mocy wydanych warunków.

### 6.2. Opis zakresu procesu rozbiórki

Ww. obiekt (każdy obiekt) należy rozbierać jednoetapowo.

W zakres rozbiórki ww. obiektów wchodzi:



1. rozbiórka pokrycia dachowego
2. demontaż konstrukcji dachu
3. demontaż stolarki okienno-drzwiowej
4. demontaż ścian kondygnacji wraz z konstrukcją stropu
5. rozbiórka posadzki na gruncie/posadzek piwnic
6. rozbiórka ścian fundamentowych i fundamentów
7. wywiezienia i utylizacja
8. wyrównanie terenu i uporządkowanie terenu po rozbiórce

Uwaga: przed rozbiórką całkowitą ścian zewnętrznych należy przewiesić istniejące odciągi traktacji tramwajowej – zgodnie z projektem uzgodnionym z MPK Wrocław realizowanym odrębnym opracowaniem.

### 6.3. Opis realizacji demontażu

#### **Informacje ogólne**

Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych należy wykonać wszelkie niezbędne zabezpieczenia terenu rozbiórki- wygrodzić przed dostępem osób postronnych i oznakować o grożącym niebezpieczeństwie. Dodatkowo na ogrodzeniu oznakować tablicami koloru żółtego informującymi o grożącym niebezpieczeństwie. Należy odłączyć budynki od sieci zewnętrznych :

energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gaz i innych. Wyburzenia wykonywać od najwyższej do najniższej kondygnacji (od góry do dołu). Zabrania się usuwania podpór elementów konstrukcyjnych.

#### **Realizacja demontażu budynków**

Projektuje się rozbiórkę metodą tradycyjną (ręcznie lub przy użyciu sprzętu mechanicznego) w następującej kolejności:

- 1.Prace przygotowawcze
- 2.Prace rozbiórkowe

Demontaż urządzeń i przewodów instalacyjnych

Rozbiórka stolarki drzwiowej i okiennej

Rozbiórka pokrycia dachowego i obróbek blacharskich

Rozbiórka kominów murowych

Rozbiórka więźby dachowej

Rozbiórka ścian szczytowych

Rozbiórka ścian zewnętrznych, wewnętrznych i stropów poszczególnych kondygnacji

Rozbiórka fundamentów, podmurówek i schodów zewnętrznych

Segregacja odpadów, transport, utylizacja.

### **7. ZAGOSPODAROWANIE ODPADÓW**

Odpady powstałe w wyniku rozbiórki należy przetransportować do miejsc przeznaczonych do utylizacji. Podczas demontażu papy dachowej i eternitu konieczne jest zachowanie ostrożności oraz noszenie odpowiedniego stroju ochronnego. Papę dachową należy starannie zabezpieczyć folią i zutylizować zgodnie z właściwymi wytycznymi.

### **8. INFORMACJA O WPŁYWIE NA ŚRODOWISKO**

Projektowana rozbiórka przedmiotowych obiektów nie wpłynie w żaden sposób ujemnie na środowisko.

### **9. NARZĘDZIA I MASZyny STOSOWANE PRZY ROZBIÓRCIE**

Do prowadzenia prac rozbiórkowych przewiduje się stosowanie następujących maszyn i narzędzi:

- zsypy do pionowego transportu gruzu,
- koparka średniej wielkości /ładowanie gruzu/przewracanie ścian,
- samochód ciężarowy - samowyładowczy,

- młoty elektryczne, elektronarzędzia
- lekkie rusztowanie wewnętrzne,
- wciągarka mechaniczna
- narzędzia ręczne – młotki, łomy itp.

## **10. BEZPIECZEŃSTWO I HIGIENA PRACY PRZY ROBOTACH ROZBIÓRKOWYCH**

- a. Wskazanie elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia.

W czasie realizacji rozbiórek, załadunku materiałów rozbiórkowych oraz ich transportu szczególną uwagę należy zwrócić na pobliskie obiekty budowlane.

- b. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót rozbiórkowych.

W czasie realizacji robót rozbiórkowych szczególną uwagę należy zwrócić na roboty rozbiórkowe na wysokości – pokrycia dachowego, konstrukcji więźby dachowej, ścian nadziemna i piwnic. Należy prowadzić je w sposób zapobiegający zagrożeniu życia i zdrowia osób postronnych i pracowników, spowodowanego upadkiem z wysokości demontowanych elementów. Roboty rozbiórkowe należy wykonywać z zachowaniem maksymalnej ostrożności dokładnie przestrzegając przepisów BHP. Rozbiórki elementów konstrukcyjnych dachu nie wolno prowadzić jednocześnie w kilku miejscach. Przy demontażu papy zachować wszystkie środki ostrożności należy stosować maski okulary oraz odzież ochronną. Roboty powinny być prowadzone tak, aby nie została naruszona stateczność rozbiieranych obiektów oraz tak, aby usuwanie jednego elementu konstrukcyjnego nie wywołało utraty stateczności i przewrócenia się innego fragmentu konstrukcji. Zabrania się przebywania zarówno pod jak i na rozbiieranym elemencie. Zdemonstrowane elementy podnosić po całkowitym odspojeniu od konstrukcji. Podczas demontowania elementów nośnych budowli, roboty winny być wykonywane z pełnych pomostów lub rusztowań ustawionych na własnych podporach, zabezpieczonych barierkami. Podczas demontowania ścian fundamentowych roboty powinny być prowadzone w wykopach zabezpieczonych odpowiednim deskowaniem.

- c. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom.

1. Teren rozbiórki należy ogrodzić.
2. W widocznym miejscu należy ustawić tablice ostrzegawcze o zakazie wchodzenia w strefę niebezpieczną.
3. Prace rozbiórkowe winny być prowadzone przez wyspecjalizowaną firmę budowlaną, zatrudniającą pracowników przeszkolonych w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Na terenie nieruchomości należy wyznaczyć odpowiednie miejsce składowania materiałów rozbiórkowych z uwagi na bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą sprawną ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.
5. Do prowadzenia robót rozbiórkowych należy stosować wyłącznie materiały i urządzenia posiadające wymagane prawem atesty lub aprobaty techniczne, dopuszczające do stosowania w budownictwie.
6. W trakcie prowadzenia robót rozbiórkowych należy zapewnić ciągły nadzór osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.
7. Wszyscy pracownicy pracujący na wysokości powinni być zaopatrzeni w pasy ochronne na linach umocowanych do trwałych elementów konstrukcji w danym momencie nie demontowanych.
8. W trakcie robót dokonywać bieżącej oceny stanu poszczególnych elementów i w miarę potrzeb wykonać niezbędne zabezpieczenia lub wzmocnienia konstrukcji.



9. Zabrania się podczas prac rozbiórkowych przebywania na i pod demontowanymi elementami.
10. Zabrania się gromadzenia zdemontowanych elementów na konstrukcyjnych częściach obiektu.
11. W czasie prac należy przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu robót rozbiórkowych oraz obowiązujących przepisów BHP.

d. Środki zabezpieczające pracowników i narzędzia

Robotnicy zatrudnieni przy robotach rozbiórkowych powinni być zaopatrzeni w odzież i urządzenia ochronne, jak hełmy, rękawice i okulary ochronne, maski przeciwpyłowe a narzędzia ręczne powinny być mocno osadzone na zdrowych i gładkich trzonkach oraz stale utrzymane w dobrym stanie. Kierownik robót zobowiązany jest dokładnie poinformować robotników o sposobie wykonywania robót i pouczyć ich o warunkach i przepisach bezpieczeństwa pracy. Miejsca ustawienia drabin do wejścia na mury powinien wskazywać kierownik robót lub majster. W trakcie rozbiórki należy stosować rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 14.10.2005 r. (Dz.U. nr 216, póź. 1824).

**UWAGA:**

**PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO KAŻDEJ Z ROBÓT MUSI BYĆ WYKONANA OCENA RYZYKA DLA ZADANIA ORAZ INSTRUKCJA BEZPIECZNEGO WYKONYWANIA ROBÓT (IBWR). WSZYSCY PRACOWNICY MUSZĄ ZAPOZNAĆ SIĘ Z IBWR ORAZ PODPISAC DOKUMENT POTWIERDZAJACY.**

  
Projektant:

mgr inż. arch. Karol Sitarski  
182/SWOKK/2014

Projektant w zakresie konstrukcji :  
mgr inż. Wojciech Kuliński  
SWK/0161/PWBKb/19







Faza Projektu	Projekt rozbiórki			
Temat Rysunku	Plan zagospodarowania terenu - lokalizacja obiektów			
Funkcja i zakres	Projektant	Numer Uprawnień	Data	Podpis
Projektant Architektura	mgr inż. arch. Karol Sitarski	182/S/WOKK/2014	Maj 2025	
Opracowujący Architektura	mgr inż. arch. Iwona Preiss	295/S/WOKK/2017		
Sprawdzający Architektura	mgr inż. arch. Daniel Porzuczek	291/SWOKK/2017		
Rev.: 0	Skala: 1:500	Branża: Architektura	Nr rys:	Z - 01