



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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Wydział Nieruchomości Komunalnych

Wpł. 30-12-2025

L. Dz. 516541

Wpł.

22-12-2025

WROCŁAW

L.dz.

516541

Wrocław, 17 grudnia 2025 roku

Sprawa: stan techniczny

Adres: ul. Opolska 25, Wrocław

Znak EKD: PINB.WIK. 5133.359.2025.HC

[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

PP/4868253

Decyzja nr 2715 / 2025

Nakazuję Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Opolskiej 25 we Wrocławiu (dz. nr 12, AR_5 obręb Księża Małe) rozbiórkę opisanego budynku.

Roboty związane z rozbiórką obiektu należy rozpocząć po upływie **2 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie **9 miesięcy** od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniający m.in. wpływ prowadzonych robót na nieruchomości przyległe. Roboty rozbiórkowe należy prowadzić z zachowaniem warunków bezpieczeństwa, pod stałym nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Teren prowadzenia robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich. O zakończeniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Podstawa prawna

art. 67 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) – dalej Pb, § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych,

art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

o Podstawa interwencji

W toku kontroli tut. organu w dniu 15.10.2025 roku pracownicy tut. organu stwierdzili szereg nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego nieużytkowanego budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 25 we Wrocławiu.

o Kontrola i wszczęcie postępowania

We Wrocławiu przy ul. Opolskiej 25 istnieje budynek mieszkalny wolnostojący. Budynek posiada jedną kondygnację podziemną (piwnice) oraz trzy kondygnacje naziemne. W dniu kontroli budynek nieużytkowany. Bramy wejściowe od frontu i zaplecza budynku zamurowane. Wejście do piwnicy od strony zaplecza zamurowane. Okna piwniczne oraz kondygnacji parteru zamurowane. Ściany zewnętrzne murowane. Na elewacji frontowej tynk cementowo wapienny, w poziomie parteru elewacja ceglana. Warstwy wykończeniowe ścian od strony ulicy Opolskiej z widocznymi zabrudzeniami, zużyte technicznie, z licznymi zabrudzeniami, z widocznymi ubytkami tynku w obrębie gzymsu oraz otworów okiennych. Widoczne odsłonięte elementy konstrukcyjne nadproży okiennych w części otworów. Obróbki blacharskie elewacji frontowej zużyte technicznie. Elewacje boczne wykończone tynkiem cementowo wapiennym, elewacja o strony nieruchomości sąsiadującej (przy ul. Opolskiej 27) z widocznymi ubytkami tynku, odsłonięty materiał ceglany. Widoczny komin z zabrudzeniami, śladami zalań bez obróbek blacharskich. Elewacja boczna z drugiej strony budynku w całości pokryta graffiti. Elewacja od strony zaplecza budynku w złym stanie technicznym. Większość warstw wykończeniowych odpierzona, odspojona, odsłonięty materiał ceglany. Widoczne ubytki cegieł i spoin muru. Na elewacji zaplecza znajdują się dwa balkony.

KANCELARIA

L.dz. 95129

Płyty balkonowe w złym stanie technicznym, odsłonięte elementy konstrukcyjne ze znacznymi oznakami korozji. Wypełnienie płyt balkonowych z widocznymi śladami zawilgoceń, zalań, bez obróbek blacharskich. Balustrady stalowe z oznakami korozji. Ponadto na balkonach znajdują się przepierzenia wykonane na konstrukcji stalowej z wypełnieniem z elementów szklanych. Widoczne ubytki szklenia oraz oznaki korozji na opisanej konstrukcji. Widoczne ślady zalań w obrębie elementów odwodnienia płyt balkonowych. Opaska betonowa z widocznymi pęknięciami, ubytkami. Od frontu opaskę stanowi chodnik. Stolarka okienna budynku drewniana zużyta technicznie z ubytkami szklenia, lokalnie zabezpieczona płytami osb. W dniu kontroli budynek nieużytkowany. Zabezpieczony przed dostępem osób trzecich, z zamurowanymi bramami wejściowymi, otworami okiennymi w parterze i wejściem do piwnicy. Wykonano dokumentację fotograficzną.

Na podstawie poczynionych ustaleń tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie rozbiórki nieużytkowanego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. Opolskiej 25 we Wrocławiu (dz. nr 12, AR_ 5 obręb Księżę Małe), o czym zawiadomiono Gminę Wrocław (właściciela) pismem z 23.10.2025 roku. Jednocześnie na podstawie art. 77 § 4 k.p.a. poinformowano, że jako dowód do akt postępowania włączono protokół z kontroli nieruchomości nr 877/2025 z 15.10.2025 roku.

o Zebrane dowody i ich ocena

W toku postępowania wyjaśniającego na wezwanie tut. organu z dnia 17.09.2025 roku zarządca Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. wraz pismem przewodnim z dnia 15.10.2025 roku (data wpływu) przedłożył Protokół nr 26 z okresowej kontroli z oceną stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku/wolnostojącego dot. budynku przy ul. Opolskiej 25 we Wrocławiu – kontrola przeprowadzona w dniu 17.10.2025 roku. Autorzy opracowania tj. mgr inż. Marcin Sterzel (nr upr 252/DOŚ/12) oraz mgr inż. Mieczysław Czwordon (nr upr UAN/7342-117/92) wskazują, że w dniu kontroli budynek został wyłączony z eksploatacji a jego stan wskazuje na znaczne zużycie poszczególnych elementów. Ponadto zarządca obiektu przedłożył Protokół nr 42/PUS/2024 z okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne autorstwa Łukasza Furmaniaka nr upr LBS/0079/ WBKb/19 z dnia 27.08.2025 roku. Autor wskazanego protokołu wskazuje, że większość elementów budynku znajduje się w stanie dostatecznym, zadawalającym lub złym. Zaleca wprowadzenie zabezpieczeń m.in. w obrębie balkonów.

W sprawie mamy do czynienia ze znacznie zniszczoną substancją budowlaną, nie nadającą się do użytkowania – stanowiącą realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, z uwagi na stan obiektu – istniejące zniszczenia oraz brak zabezpieczeń. Utrzymywanie stanu zagrożenia, naruszającego porządek prawny, nie znajduje żadnego uzasadnienia – w interesie społecznym leży jak najszybsza eliminacja zagrożenia.

W ocenie tut. organu istniejący stan techniczny nieużytkowanego obiektu wypełnia przesłanki określone w art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego, zgodnie z którym „Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia”.

Szczegółową procedurę postępowania, w oparciu o wskazany przepis określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych. Zgodnie z § 2 rozporządzenia przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 Prawa budowlanego, właściwy organ ustala przyczyny niewykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego, dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu oraz przeprowadza rozprawę. Rozprawę administracyjną przeprowadza się w trybie i na zasadach określonych w rozdziale 5 działu II Kpa.

Biorąc powyższe pod uwagę dnia 19.11.2021 roku przeprowadzono rozprawę administracyjną, w celu ustalenia zamiaru właściciela, w zakresie dalszego przeznaczenia budynku mieszkalnego przy ulicy Opolskiej 25 we Wrocławiu. W rozprawie uczestniczył Pan Piotr Bil upoważniony do reprezentowania Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. działającej w imieniu i na rzecz właściciela opisanego budynku Gminy Wrocław.

W trakcie rozprawy ww. wyjaśnił, że budynek znajduje się w pogorszonym stanie technicznym

ponieważ Gmina Wrocław od ok. 2020 roku zamierza rozebrać budynek .

Zauważyć należy, że rozbiórki nie można orzec w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków (art. 67 ust 2 Pb), natomiast w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję rozbiórkową organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (art. 67 ust 3 Pb). Na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego ustalono, że przyczyną pogorszonego stanu technicznego budynku są zaniedbania w jego utrzymaniu i nie przeprowadzanie bieżących remontów i konserwacji.

Jak ustalono – przedmiotowy obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie ma zastosowania art. 67 ust. 2 Pb. Budynek znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r). Z art. 7 uchwały wynika, że przedmiotowy budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską, stąd nie ma zastosowania art. 67 ust. 3 Pb, rozbiórka budynku nie wymaga uzgodnienia z organem ochrony konserwatorskiej. Ponadto w toku postępowania zarządca budynku przedłożył do akt Decyzję Prezydenta Wrocławia w nr 2483/2025 z dnia 7.11.2025 roku udzielającą pozwolenia na rozbiórkę min. budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 25 (dz. nr 12, AR_ 5 obręb Księża Małe) we Wrocławiu.

Przed wydaniem decyzji zapewniając stronie czynny udział w prowadzonym postępowaniu, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów – pismem z 19.11.2025 r. zawiadomiono strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących uprawnień, nie wypowiedziały się w sprawie.

Po wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego budynku przy ulicy Opolskiej 25 we Wrocławiu, oraz zamiarów właściciela nieruchomości odnośnie jego przeznaczenia, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 Prawa budowlanego – nakazanie rozbiórki obiektu.

o Termin i wykonanie rozbiórki

Termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych ustalono na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych). Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki. Zatem roboty rozbiórkowe należy rozpocząć po upływie 2 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie 9 miesięcy od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia. Bieg terminu zakończonego w sentencji decyzji rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji. Wyznaczając termin rozpoczęcia i zakończenia robót rozbiórkowych wzięto pod uwagę techniczne możliwości rozbiórki (niewielki stopień skomplikowania obiektu).

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Pismo otrzymują

1. Gmina Wrocław
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.