



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

Wpł.

22-12-2025

516553

podpis

Wrocław, 17 grudnia 2025 roku

Sprawa: stan techniczny

Adres: ul. Opolska 33, Wrocław

Znak EKD: PINB.WIK. 5133.393.2025.HC

[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

PP/4868255

Decyzja nr

2719 / 2025

ZGŁOSZENIA  
DEPARTAMENTU

Monika Witkowska

Nakazuję Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu (dz. nr 16/1, 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 w dniu 28.06.2021, 11.07.2022 oraz 15.10.2025 roku pracownicy tego organu stwierdzili szereg nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu.

##### o Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli dnia 28.06.2021 roku ustalono, że we Wrocławiu przy ul. Opolskiej 33 istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej 4 kondygnacyjny, podpiwniczony wraz poddaszem użytkowym. W przyziemiu lokal usługowy. Budynek posiada pokrycie dachowe płaskie. Ściany murowane, wyprawa tynkarska zużyta technicznie, widoczne ubytki, spękania ścian, uszkodzenia tynków, widoczne łuszczące się tynki w okolicach otworów okiennych. Gzymsy z widocznymi uszkodzeniami. Obróbki blacharskie elewacji gzymsów, z widocznymi śladami zużycia technicznego. Widoczne ubytki cegieł gzymsów elewacji od strony zaplecza. Rynny i rury spustowe bez widocznych śladów zużycia. Zużyta stolarka okienna w obrębie klatki schodowej oraz lokali mieszkalnych na drugiej i najwyższej kondygnacji. W dniu kontroli od strony frontowej wykonywano deskowanie zabezpieczające elewację. Dach płaski. Widoczne ślady zawilgoceń ścian i stropu w obrębie poddasza. W obrębie wylazu dachowego widoczne ślady konserwacji wypraw tynkarskich. Widoczne ubytki tynków i łuszczenie malatury. Brak możliwości oceny pokrycia dachowego. Widoczne odparzenia powłoki malarskiej, złuszczenia malatury, spękania i zarysowania warstw wykończeniowych. Bieg schodowy drewniany z oznakami zużycia eksploatacyjnego.

07.01.2026  
M. Janowski  
2/a PINB  
+ Przechować do TBS



Widoczne łuszczenie się wyprawy malarskiej oraz ślady korozji na elementach stalowych biegów. Bariereki z widocznymi elementami uzupełnień tralek. Spoczniki z ze śladami uzupełniania warstw podłóg. Nad spocznikami widoczne odsłonięte sklepienia ceglane. Strop nad piwnicą ceglany. Widoczne sklepienie ceglane. Brak oznak znaczącego zawilgocenia, widoczne zużycie posadzki. Z kontroli sporządzono dokumentację fotograficzną.

W dniu kolejnej kontroli 11.07.2022 budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Dostęp do wnętrza budynku możliwy zarówno od frontu jak i od zaplecza. Wykonano dokumentację fotograficzną.

Pismami z dnia 2.09.2025 oraz 6.10.2025 roku wezwaliśmy zarządcę opisanego budynku do złożenia wyjaśnień w sprawie. Pismem z 30.09.2025 roku zarządca opisanego budynku wyjaśnił, że budynek przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu został w całości wyłączony z użytkowania oraz zabezpieczony. W dniu 15.10.2025 roku ponownie przeprowadziliśmy kontrole na terenie opisanego nieruchomości. W toku kontroli ustaliliśmy, że budynek przy ul. Opolskiej 33 jest nieużytkowany. Drzwi wejściowe (od zaplecza i frontu) budynku są zamurwane. Okna kondygnacji parteru zamurwane. Stan techniczny budynku nie zmienił się od czasu naszych poprzednich kontroli. Wykonano dokumentację fotograficzną.

Na podstawie poczynionych ustaleń tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie rozbiórki nieużytkowanego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ulicy Opolskiej 33 we Wrocławiu (działka nr 16/1, AR\_5 obręb Księża 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 907/2025 z 15.10.2025 roku.

#### o Zebrane dowody i ich ocena

W toku postępowania wyjaśniającego, a później w toku postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu Decyzją nr 2063/2021 PINB dla miasta Wrocławia z dnia 30.08.2021 r., tut. organ nakazał właścicielowi opisanego budynku przedłożenie aktualnej ekspertyzy technicznej stanu technicznego oraz przeprowadzenie kontroli w w/w budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia dla budynku przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu. W odpowiedzi na powyższe, w dniu 21.02.2022 r., do tut. inspektoratu wpłynęła żądana ekspertyza techniczna oraz protokół kontroli stanu technicznego budynku. Autor Ekspertyzy Technicznej – mgr inż. Marek Banasiewicz wskazał szereg nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania budynku przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu. Na podstawie wizji lokalnej, dokonanych badań elementów budynku stwierdzono, że budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi raz bezpieczeństwu środowiska. W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku. W tak ustalonym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zdecydował o wydaniu Decyzji nr 740/2022 z dn. 8.04.2022 roku nakazującej właścicielowi – Gminie Wrocław usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym budynku przy ul. Opolskiej 33 we Wrocławiu. Jednak jak ustalono w toku wskazanej wyżej kontroli właściciel nie wykonał nałożonego obowiązku wynikającego z nakazu. Jednak w toku kolejnej kontroli przeprowadzonej w dniu 15.10.2025 roku ustalono, że budynek przy ul. Opolskiej 33 budynek został wyłączony z użytkowania.

W oparciu o poczynione ustalenia, należy niewątpliwie stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia ze znacznie zniszczoną substancją budowaną, 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 19.11.2025 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 § 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 7.11.20225 roku udzielającą pozwolenia na rozbiórkę min. budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 33 (dz. nr 16/1, 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 31 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 określonego 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).

W sytuacji usunięcia nieprawidłowości budynku stanowiących zagrożenie – usunięcie uszkodzonego szklenia, usunięcia uszkodzonych luźnych elementów elewacji, zadaszenia – tut. organ może rozważyć wydłużenie terminu rozbiórki, w odrębnym postępowaniu.

### **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.