



Sekretariat Dyrektora Departamentu  
Nieruchomości i Eksplotacji

Wpł.  
dnia 31-05-2017

11486P

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. 31-05-2017

Podpis: Joanna Lewińska

GN  
DNE

WM

WNS

MK2

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Wrocławia

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PINB/IK/EX/7171/22/5142/17

Wrocław, dnia 29 maja 2017 roku

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.  
WPŁYNĘŁO



Decyzja

Nr

1342

/2017

-5.06.2017

SECRETARIAT

Wpł.

WM 60 759

Na podstawie art. 67 ust. 1, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane / t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm. /, w związku z § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego / t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 /,

**nakazuję**

**Gminie Wrocław i Tauron Dystrybucja S. A. – właścicielom nieużytkowanego budynku przy ul. Leona Popielskiego 6-6a we Wrocławiu (dz. nr 33/5, 34, AM-4, obręb Brochów) – rozbiórkę w/w obiektu budowlanego i uporządkowanie terenu.**

Roboty budowlane związane z rozbiórką budynku należy rozpocząć **1 stycznia 2018 roku** i zakończyć (wraz z uporządkowaniem terenu) w terminie do dnia **30 czerwca 2018 roku**.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Roboty rozbiórkowe należy wykonać z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i pod stałym nadzorem osoby posiadającej właściwe przygotowanie zawodowe oraz stosowne uprawnienia. Teren prowadzenia robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich. O zakończeniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

### Uzasadnienie

Po powzięciu informacji o nieodpowiednim stanie technicznym budynku zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. Popielskiego 6-6a we Wrocławiu, stwarzającym zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, w dniu 15 marca 2017 r. upoważnieni pracownicy tut. organu nadzoru budowlanego przeprowadzili jego kontrolę. Ustalono, że na terenie nieruchomości przy ul. Popielskiego 6 we Wrocławiu zlokalizowany jest nieużytkowany budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowany, 4-kondygnacyjny, w części parterowy. Obiekt zdewastowany, w części stropy zalegają na niższych kondygnacjach (strop nad II i III kondygnacją głównej bryły budynku), budynek w dużej części bez dachu, elementy więźby zdeformowane, luźne, niezabezpieczone przed upadkiem, niekontrolowanym oderwaniem, na ścianach widoczne pęknięcia, braki belek stalowych nadproży okiennych, zdewastowana stolarka okienna bez przeszkleń, zamurowania otworów okiennych i drzwiowych w parterze oraz w części okiennych w poziomie II kondygnacji, uszkodzenia murów, brak orynnowania, uszkodzenia trzonów kominowych. Wokół obiektu widoczne elementy cegieł z murów. Teren wygrodzony, zapewniona ochrona nieruchomości – w celu zabezpieczenia przed dostępem osób, obiekt oznakowany tablicami informacyjnymi „Budynek grozi zawaleniem. Wstęp wzbroniony”,

Prowadzący sprawę: sygn. EX pok. 340, tel. 71 777 94 95, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.  
Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.  
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

„Budynek do rozbiórki. Wstęp wzbroniony”. Biorąc pod uwagę naruszenie konstrukcji dachowej stwierdzono możliwość zawalenia pozostałej części przekrycia. Bezpośrednio przy w/w części budynku, a na terenie przy ul. Popielskiego 6a zlokalizowana jest część II-kondygnacyjna, murowana, w której parterze była rozdzielnia (R-1923) – obecnie w tej części budynku nie ma urządzeń elektrycznych. Budynek z uszkodzonymi murami, wejście do niego jest zabezpieczone przed dostępem, oznakowany tablicą „Uwaga! Budynek uszkodzony, grozi zawaleniem”. Obie części budynku konstrukcyjnie tworzą jedną całość. Obiekt w całości stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia. Z czynności kontrolnych sporządzono stosowny protokół oraz dokumentację fotograficzną.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie pogorszonego stanu technicznego budynku przy ul. Leona Popielskiego 6-6a we Wrocławiu (dz. nr 33/5, 34, AM-4, obręb Brochów).

Ustalono w sprawie, że budynek położony we Wrocławiu przy ul. Leona Popielskiego 6-6a, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako dz. nr 33/5, nr 34, AM-4, obręb Brochów stanowi własność Gminy Wrocław (dz. nr 33/5) i Tauron Dystrybucja S.A (dz. nr 34).

W związku z powyższym, podjęto działania zmierzające do ustalenia możliwości zastosowania art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym *jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia*. Wskazać należy, że zgodnie z ust. 2 powyższego przepisu nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków, natomiast zgodnie z ust. 3 *w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o której mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków*.

Na podstawie pisemnych informacji przekazanych przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków ustalono, że przedmiotowy budynek nie jest jednostkowo wpisany do rejestru zabytków, został uwzględniony w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia i położony jest na obszarze miasta objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Trasy Krakowskiej we Wrocławiu uchwalonego uchwałą nr XXIII/737/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 6 sierpnia 2008 r. Nr 213, poz. 2382, zgodnie z którego zapisami budynek (dokładnie jego korpus główny) został objęty ochroną konserwatorską w zakresie bryły, gabarytów i geometrii dachu, a na całym terenie objętym planem ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. W związku z tymi uwarunkowaniami, w myśl art. 67 ust. 3 ustawy Prawo budowlane wystąpiono do wojewódzkiego konserwatora zabytków o uzgodnienie rozbiórki przedmiotowego budynku. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 274/2017 z dnia 4 maja 2017 roku uzgodnił zamierzenie budowlane obejmujące rozbiórkę budynku przy ul. Leona Popielskiego 6-6a we Wrocławiu. W ocenie organu konserwatorskiego obiekt utracił w znacznym stopniu wartości zabytkowe, a jego stan techniczny (daleko posunięta destrukcja budynku) nie pozwala na przeprowadzenie remontu.

W zaistniałym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowił podjąć czynności zmierzające do dokonania rozbiórki przedmiotowego nieużytkowanego obiektu. Szczegółową procedurę postępowania w w/w sprawie, w oparciu o art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych. Jak wynika z § 2 w/w rozporządzenia przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu 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 (jeżeli powstały wątpliwości co do stanu technicznego obiektu) i na podstawie §5 oraz §2 pkt 3 w/w rozporządzenia przeprowadza rozprawę.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku, w siedzibie tut. organu przeprowadzono rozprawę administracyjną przy udziale umocowanych reprezentantów Gminy Wrocław oraz spółki TAURON Dystrybucja S.A. W jej trakcie wyjaśniono m.in., że budynek dawniej pełnił funkcję usługowo-mieszkalną, następnie mieszkalną a od kilkunastu lat nie jest użytkowany. Przyczyną złego stanu technicznego budynku była postępująca w czasie degradacja obiektu i nieuzasadnione ekonomicznie stało się jego remontowanie. W związku z tym budynek został zabezpieczony poprzez zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych, teren wyгородzony, oznakowany tablicami ostrzegawczymi, zapewniono ochronę nieruchomości. Zgodnie ze złożonymi na rozprawie oświadczeniami – Gmina Wrocław i TAURON Dystrybucja S.A. wyrażają zgodę na rozbiórkę obiektu, a roboty rozbiórkowe mogą zostać rozpoczęte 1 stycznia 2018 roku i zakończone w terminie 6 miesięcy, mając na uwadze wymagane procedury, np. Prawo zamówień publicznych, przygotowanie dokumentacji rozbiórki.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia pismem z dnia 13 maja 2017 r. zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie wypowiedziały się w sprawie, nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Po ustaleniu stanu faktycznego sprawy, wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego nieużytkowanego budynku zlokalizowanego przy ul. Leona Popielskiego 6-6a we Wrocławiu, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – nakazanie rozbiórki ww. obiektu. Przepis powyższy stanowi podstawę prawną niniejszego rozstrzygnięcia. Termin 1 stycznia 2018 roku - rozpoczęcia robót budowlanych związanych z rozbiórką i uporządkowaniem terenu ustalono na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy – Prawo budowlane (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych), uwzględniając zasięg i stopień skomplikowania robót rozbiórkowych, oraz po wzięciu pod uwagę obowiązujących przepisów dotyczących wydatkowania środków publicznych przez podmioty publiczne (np. procedury przetargowe dotyczące wyłonienia wykonawcy) i wniosku złożonego przez przedstawicieli właścicieli, mając jednocześnie na uwadze, że obiekt jest ogrodzony w sposób zabezpieczający przed dostępem osób, oznakowany tablicami ostrzegawczymi i chroniony. Natomiast termin zakończenia robót – biorąc pod uwagę wniosek złożony na rozprawie oraz techniczne możliwości rozbiórki – wyznaczono na dzień 30 czerwca 2018 r.

Mając na względzie powyższe, rozstrzygam jak na wstępie.

#### **Pouczenie**

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.*

#### **Otrzymują:**

1. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji
2. Pan Piotr Pecuch (Pełnomocnik TAURON DYSTRYBUCJA Spółka Akcyjna)
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia  
*[Podpis]*  
mgr inż. Przemysław Samecki