



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

Wrocław, 1 października 2025 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: wyb. Ludwika Pasteura 16a, Wrocław
Nr kancelaryjny: RPW/14722/2025
Znak EZD RP: PINB.WIK.5133.268.2025.HK
[!] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

PZM Sp. z o.o.	
ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66	
50-334 Wrocław	
Wpł. dnia	06 PAŹ. 2025
L. dz. zał.	

Decyzja nr 2029/2025

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu, **właścicielowi** budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu, **usunięcie** zagrożenia, spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym elementów ogólnobudowlanych ww. obiektu poprzez wykonanie:

1) w terminie 3 tygodni od dnia doręczenia decyzji:

- usunięcia z obszaru budynku elementów zagrażających upadkiem z wysokości (odspojona wyprawa tynkarska w obrębie elewacji oraz balkonów, luźno leżący gruz, cegły i antena na połaci dachowej),
- tymczasowego (do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) skutecznego zabezpieczenia otoczenia budynku przed odpajającymi się elementami budynku (siatka zabezpieczająca lub daszkiem ochronnym),

2) w terminie 12 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna:

- naprawy pionowych przegród zewnętrznych poprzez ich zszycie w miejscach występujących pęknięć,
- naprawy ścian elewacyjnych poprzez uzupełnienie brakujących wypraw tynkarskich i wymianę zniszczonych, odnowienie powłoki malarskiej,
- naprawy gzymsów poprzez uzupełnienie ubytków w ich strukturze, a także dokonanie naprawy ich wykończenia z dachówek ceramicznych poprzez uzupełnienia brakujących i wymianę zniszczonych dachówek,
- naprawy balkonów przy zastosowaniu powszechnie znanych metod naprawczych-odtworzenie płyt balkonowych po naprawie i konserwacji bądź wymianie stalowych belek nośnych wraz z wykonaniem warstw izolacyjnych płyt balkonowych oraz warstw spadkowych umożliwiających skuteczne zabezpieczenie płyt balkonowych przed czynnikami atmosferycznymi, odtworzenie wypraw tynkarskich płyt balkonowych, wymianę skorodowanych i uzupełnienie brakujących obróbek blacharskich balkonów, oczyszczenie stalowych balustrad balkonowych wraz z ich zabezpieczeniem antykorozyjnym,
- oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego, bądź wymiany skorodowanych elementów odwodnienia obiektu,
- wymiany wyeksploatowanej stolarki okiennej piwnicy oraz poddasza,
- wymiany bądź oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego obróbek blacharskich w obrębie dachu obiektu,
- wymiany wyeksploatowanego pokrycia z papy oraz uzupełnienia lokalnych ubytków pokrycia z dachówki ceramicznej,
- wymiany uszkodzonej stalowej wieżyczki ozdobnej wieńczącej pokrycie dachowe od strony frontowej budynku,
- wymiany uszkodzonych oraz uzupełnienia brakujących wypraw tynkarskich kominów ponad dachem,
- oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego belek stalowych stropu masywnego nad piwnicą oraz nadproży zlokalizowanych w obrębie piwnicy.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Sprawę prowadzi: sygn. HK, tel. 71 799 68 21
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

[Signature]

O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

Decyzji w zakresie punktu 1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Podstawa prawna

- Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) – dalej Pb,
- art. 104 § 2 i art. 108 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas skarga na zły stan techniczny pokrycia dachowego obiektu skutkujący zalewaniem pomieszczeń mieszkalnych wewnątrz obiektu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

➤ Ustalony stan faktyczny

W dniu 27 sierpnia 2025 r. przeprowadziliśmy kontrolę budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu. Jest to budynek posiadający pięć kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenie, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem krytym papą w części płaskiej oraz dachówką ceramiczną i blachodachówką na połaciach skośnych.

Elewacja obiektu posiada liczne ubytki tynku, widoczne są miejscowe odspojenia pozostałej wyprawy tynkarskiej. Gzymsy elewacyjne również posiadają ubytki w swojej strukturze, a także w warstwie pokrywających je dachówek ceramicznych. Zgodnie z informacjami pozyskanymi od przedstawiciela zarządcy obecnego podczas kontroli, poluzowane elementy na elewacji są regularnie usuwane, jednak w dniu kontroli widać lokalnie miejsca wymagające skucia. W obrębie ściany szczytowej występują zarysowania i niewielkie pęknięcia. Balkony o konstrukcji stalowo-ceramicznej mają znaczne ubytki okładzin tynkarskich, a także miejscowo ubytki w obrębie ceramicznej części płyty balkonowej, widoczne są ślady zacieków na spodzie płyt balkonowych. Odsłonięte stalowe belki balkonów noszą ślady korozji.

Odwodnienie obiektu jest również miejscowo skorodowane. Stółarka okienna piwnic oraz poddasza jest wyeksploatowana.

Poza tym w piwnicy brak jest istotnych nieprawidłowości- nie jest też wyczuwalna wilgoć. Bieżącej konserwacji w postaci usunięcia produktów korozji i zabezpieczenia antykorozyjnego wymagają jedynie belki stropowe oraz nadproża w obrębie stropu masywnego nad piwnicą.

Klatka schodowa budynku zachowana jest w dobrym stanie technicznym.

W dniu kontroli uzyskaliśmy dostęp do lokalu mieszkalnego nr 16, gdzie prowadzone są obecnie roboty remontowe zgodnie z zaleceniami ekspertyzy technicznej z czerwca 2025 r. sporządzonej przez dr inż. Piotra Berkowskiego. Dotychczas wykonano częściowy remont dachu wraz z wymianą pokrycia papowego nad drugim poziomem ww. lokalu mieszkalnego.

Kontroli dokonaliśmy również w obrębie strychu obiektu- konstrukcja zachowana jest w dostatecznym stanie, widoczne są na niej zacieki, część elementów konstrukcyjnych więźby dachowej została wymieniona na nowe. Na strychu składowane są materiały palne.

Pokrycie dachowe obiektu jest mieszane- w części dachu pokrytej blachą zachowane jest ono w dobrym stanie technicznym. Pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej jest natomiast wyeksploatowane, z lokalnymi ubytkami. W części płaskiej dachu papa oraz obróbki blacharskie nad lokalem nr 16 zostały wymienione, natomiast w pozostałej części dachu widoczna jest korozja opierzenia, papa jest silnie wyeksploatowana z widocznymi pęknięciami.

Kominy ponad dachem są otynkowane, część kominów posiada jednak ubytki w tynku i wymaga naprawy. Ponadto w obrębie dachu widoczne są luźno leżące elementy, które wymagają niezwłocznego usunięcia.

W trakcie kontroli wykonano dokumentację zdjęciową, która stanowi integralną część protokołu.

Obecny podczas kontroli przedstawiciel zarządcy, Pan Andrzej Walkiewicz, oświadczył, że w związku z powyższymi informacjami o zalewaniu lokalu mieszkalnego nr 14 przy ul. L. Pasteura 16a we Wrocławiu spowodowanego uszkodzeniami pokrycia dachowego nad lokalem 16 dokonano zabezpieczenia folią podłogi w lokalu nr 16, aby zapobiec zalewaniu do czasu wykonania remontu w lokalu nr 16.

Po ustaleniach z kontroli oraz w związku z ujawnionymi nieprawidłowościami w pozyskanej dokumentacji technicznej obiektu, pismem z 8.09.2025 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu

postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z nadmiernie pogorszonego stanu technicznego elementów ogólnobudowlanych budynku przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem obiektu, tj.: książkę obiektu budowlanego, protokół z okresowej kontroli pięcioletniej oraz rocznej stanu technicznego budynku z 5.11.2024 r. wykonany przez mgr inż. Bartłomieja Jaśkowiaka oraz mgr inż. Jakuba Gołofita, a także ekspertyzę stanu technicznego stropów w lokalu nr 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu autorstwa dr inż. Piotra Berkowskiego.

Ww. protokół z okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu rocznym oraz pięcioletnim zawiera ocenę poszczególnych elementów obiektu. Wskazano w nim niezbędne do wykonania zalecenia oraz stopnie pilności dla poszczególnych robót naprawczych. Autorzy ww. opracowania stwierdzili, że w budynku występuje korozja stalowych belek nośnych konstrukcji stropu nad piwnicą i należy wykonać ich konserwację bądź niezbędne wzmocnienia. Na elewacji widoczne są uszkodzenia i odparzenia, zalecono więc remont. Stan techniczny balkonów określono jako zły. Występują w nich uszkodzenia tynków, przecieki, ubytki i odspojenia tynku zewnętrznego z podniebienia balkonów, zawilgocenia oraz wysolenia, nieprawidłowe spadki. Stwierdzono również spękania na połączeniu ściany zewnętrznej z loggią w lokalach nr 11, 14 oraz 17. Należy zatem wykonać remont generalny balkonów. W toku okresowej kontroli ujawnione zostały także uszkodzenia tynku kominów, dlatego też autorzy protokołu wskazali na konieczność wykonania remontu ww. okładzin tynkarskich. Brak jest zaleceń w zakresie pozostałych elementów obiektu, w tym dotyczących nieprawidłowości w obrębie pokrycia dachowego, którego wady stwierdziliśmy podczas przeprowadzonej przez nas kontroli.

W toku czynności wyjaśniających wezwaliśmy zarządcę obiektu do przekazania informacji o podjętych działaniach zmierzających do usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym dachu budynku oraz przekazania dokumentów potwierdzających podjęte działania.

W odpowiedzi spółka Prywatny Zarząd Mieszkaniem Sp. z o. o. wyjaśniła, że trwają prace remontowe zgodnie z ekspertyzą stanu technicznego stropów w lok. nr 16 przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu oraz zleceniem z dnia 12.06.2025 r. na wykonanie podstemplowania, rozebrania poszycia dachowego papowego nad lok. nr 16, wymianą krokwi, deskowania oraz wykonania nowego sufitu w pomieszczeniu łazienki. Do pisma z 29.07.2025 r. zarządca załączył wyżej opisaną dokumentację.

W ekspertyzie z czerwca 2025 r. sporządzonej przez dr inż. Piotra Berkowskiego stwierdzono, że aktualny stan techniczny zarówno ocenianych elementów dachu (krokwie dachowe, deski poszycia, papa pokrycia) i stropu drewnianego nad poddaszem lokalu nr 16 jest awaryjny. Drewniane elementy dachu i stropu oraz pokrycie dachu są całkowicie zniszczone. Konieczna jest całkowita odbudowa elementów drewnianych oraz wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy. Ponadto uszkodzone są obróbki blacharskie na murkach ogniowych i styki między połacią dachu i kominami. Zawilgocone są także ściany. Należy wykonać nowe obróbki i styki między połacią dachu i kominami. Zawilgocone są także ściany ceglane w rejonie oparcia krokwi i belek stropowych. Konieczne jest oczyszczenie, osuszenie i ewentualne przemurowanie ścian w tych miejscach. W ekspertyzie stwierdzono też, że strop masywny (typu Kleina) nad pomieszczeniami lokalu nr 16 jest w zadowalającym stanie technicznym. Występują jednak ślady wskazujące na jego przemarzanie w rejonie niektórych belek stropowych. Nie stwierdzono uszkodzeń wskazujących na utratę nośności stropowych belek stalowych ani ich nadmiernych ugięć. Zniszczony jest jednak fragment stropu masywnego Kleina nad pomieszczeniem nr 6 i 7 (oznaczenie zgodnie z rysunkami ww. ekspertyzy). W trakcie remontu lokalu nr 16 stropy te należy wymienić na nowe, np. typu WPS lub Rector. Stan techniczny ścian nośnych, na których oparte są krokwie i belki stropowe pozwala na wykonanie robót remontowo-naprawczych uszkodzonych elementów dachu i stropu.

Jak wskazaliśmy wcześniej, roboty naprawcze wymienione w ekspertyzie z czerwca 2025 r. dotyczące elementów konstrukcyjnych w obrębie lokalu mieszkalnego nr 16 były w toku w dniu kontroli. Nie było możliwości ustalenia, że zostały one wykonane w całości zgodnie z wymienioną wyżej ekspertyzą i sztuką budowlaną (nie wykonano wówczas choćby naprawy stropu masywnego nad pomieszczeniami nr 6 i 7). Niezbędne są w tym zakresie dalsze wyjaśnienia, które pozwolą w jednoznaczny sposób stwierdzić, że zagrożenie w obrębie lokalu mieszkalnego nr 16 zostało usunięte. Powyższe możliwe będzie po zakończeniu trwających robót budowlanych naprawczych.

W obiekcie występują jednak inne, niż wymienione w opracowaniu sporządzonym przez dr inż. Piotra Berkowskiego, nieprawidłowości. Dotyczą one przegród zewnętrznych oraz ich elementów, a także balkonów i kominów. Spółka zarządzająca przedmiotowym obiektem przy wyb. L. Pasteura 16a nie przedstawiła natomiast żadnej dokumentacji potwierdzającej działania zmierzające do usunięcia nieprawidłowości w obrębie ww. elementów. Są one natomiast w złym stanie technicznym i konieczne jest pilne wykonanie robót naprawczych, które pozwolą na usunięcie występującego obecnie

zagrożenia w obiekcie. Przekazana nam przez zarządcę dokumentacja techniczna w postaci protokołu z okresowej kontroli obiektu, oceniająca poszczególne elementy obiektu, pokrywa się w znacznym zakresie z ustaleniami poczynionymi podczas naszej kontroli. Rozbieżne są ustalenia dotyczące stanu technicznego pokrycia dachowego z papy, ponieważ ten element w protokole z okresowej kontroli z 2024 r. oceniony został jako zadowalający- w naszej ocenie jednak ww. element jest wyeksploatowany, widoczne są jego pęknięcia, co doprowadzić może do powstania nieszczelności i dalszych zalań w innych częściach obiektu (poza remontowanym obecnie obszarem). Widoczne są także ubytki w obrębie pokrycia z dachówki ceramicznej, które wymagają uzupełnienia.

Reasumując, nieprawidłowości dotyczące ścian elewacyjnych i gzymsów, obróbek blacharskich, odwodnienia obiektu, wyeksploatowanej stolarki okiennej oraz części pokrycia dachowego, konserwacji belek stropowych piwnicy czy uszkodzonego tynku na kominach ponad dachem nie wymagają dalszych wyjaśnień, natomiast występujące w tych częściach obiektu uszkodzenia wpływają na postępującą degradację budynku, bądź stwarzają niebezpieczeństwo dla użytkowników budynku i osób postronnych znajdujących się w jego otoczeniu. W tej sytuacji wydajemy niniejszą decyzję częściową na podstawie art. 104 § 2 k.p.a. W sprawie okolicznością przemawiającą za wydaniem rozstrzygnięcia częściowego jest kwestia zagrożenia zdrowia i życia ludzi, a także mienia.

Rozstrzygnięcie w zakresie elementów konstrukcyjnych w obrębie lokalu mieszkalnego nr 16 przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu wydamy po uzyskaniu dodatkowego materiału dowodowego.

Wyjaśniamy ponadto, że w zakresie przechowywania elementów palnych w obrębie części wspólnych ww. budynku, przekazaliśmy tę informację Komendantowi Miejskiemu Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu w celu podjęcia interwencji w ramach wykonywanych czynności kontrolno-rozpoznawczych.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Stopień zużycia elewacji świadczy o wieloletnich zaniedbaniach w jej utrzymaniu. Ubytki w wyprawach tynkarskich powodują, że przegrody zewnętrzne narażone są na zwiększone ryzyko penetracji wody opadowej, co prowadzić może do powstawania zawilgoceń i pleśni, a także osłabienia samej przegrody zewnętrznej. Podobnie w przypadku wyeksploatowanego pokrycia dachowego- jego zły stan techniczny powoduje zagrożenie związane z zalewaniem pomieszczeń budynku, co lokalnie już zresztą wystąpiło.

W złym stanie technicznym znajdują się balkony obiektu. Brak ich naprawy może skutkować awarią, bowiem korozji ulegają obecnie ich elementy konstrukcyjne, płyty balkonowe są natomiast zawilgocone z powodu nieszczelnej izolacji, co prowadzi do postępującej degradacji. Niezbędne jest natychmiastowe zatrzymanie tego negatywnego procesu.

Z tego samego powodu należy zabezpieczyć stalowe belki konstrukcyjne stropu nad piwnicą oraz występujące tam nadproża- postępująca korozja osłabia je, co prowadzić może do powstania groźnych uszkodzeń elementów nośnych obiektu.

W obrębie przedmiotowego budynku stwierdziliśmy również elementy mogące spaść z wysokości na przylegający teren- jest to realne zagrożenie dla osób znajdujących się w otoczeniu nieruchomości.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 Pb „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

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.

Zgodnie z art. 108 §1 i §2 k.p.a. decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia.

Rygor natychmiastowej wykonalności może być nadany decyzji również po jej wydaniu. W tym przypadku organ wydaje postanowienie, na które służy stronie zażalenie.

W związku z powyższym, mając na uwadze, że w przedmiotowym budynku występują nieprawidłowości stwarzające zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego, tj. występujące połozowane bądź luźno leżące elementy stwarzające ryzyko upadku z wysokości, nadaliśmy niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktu 1 sentencji decyzji. Należy zatem wykonać ww. obowiązek pomimo braku ostateczności decyzji.

➤ **Termin wykonania obowiązku**

Na wykonanie obowiązku w zakresie punktu 1 niniejszej decyzji wyznaczaliśmy termin 3 tygodni, liczony od dnia doręczenia decyzji.

W pozostałym zakresie na wykonanie obowiązku wyznaczaliśmy termin 12 miesięcy, liczony od dnia, 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, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

Określając termin wykonania obowiązku, uwzględniliśmy zakres robót, stopień zagrożenia, techniczne możliwości ich wykonania oraz konieczność prowadzenia robót w odpowiednich warunkach atmosferycznych.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

W przypadku nieuchylania się od wykonania nakazu, eliminacji zagrożenia (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku.

W tym celu należy wystąpić z wnioskiem, dokumentując usunięcie zagrożenia i podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu.

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.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

mar inż. Przemysław Samocki

Załącznik do decyzji: 1. Ochrona przyrody podczas wykonywania robót budowlanych

Pismo otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy wyb. L. Pasteura 16a we Wrocławiu- na adres zarządcy
2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o. o.
3. Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.

Załącznik do decyzji nr 2029/2025 z 1.10.2025 r.

➤ Ochrona ptaków i nietoperzy w trakcie prac remontowych

W czasie realizacji inwestycji dotyczącej remontu obiektu budowlanego, w tym przede wszystkim jego przegród zewnętrznych i ich elementów (dachu, elewacji), należy zwrócić szczególną uwagę na występowanie na obiekcie aktywnych gniazd ptaków i siedlisk nietoperzy objętych ochroną gatunkową na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2380).

Na mocy tego rozporządzenia większość gatunków ptaków (w tym jerzyki, wróble, oknówki, pustulki, kawki i inne ujęte w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia) oraz wszystkie gatunki nietoperzy występujące w Polsce – objęte są ochroną gatunkową. Tym samym zgodnie z zapisami tego rozporządzenia, w związku z art. 52 ust. 1 pkt 1, 3, 7, 8, 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1487 ze zm.), w stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową obowiązują określone zakazy dotyczące m.in.:

- umyślnego zabijania (§ 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich jaj lub form rozwojowych (§ 6 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych (§ 6 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia i usuwania gniazd (§ 6 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody);
- umyślnego uniemożliwienia dostępu do schronień (§ 6 ust. 1 pkt 9 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 9 ustawy o ochronie przyrody).

W świetle powyższego przed przystąpieniem do robót budowlanych w okresie rozrodu ptaków i nietoperzy czy okresie zimowania nietoperzy – zarządca/właściciel obiektu powinien zlecić doświadczonemu specjalście zoologowi inwentaryzację przyrodniczą w zakresie występowania chronionych gatunków zwierząt (w szczególności ptaków i nietoperzy) w obrębie budynku, w celu uniknięcia zniszczenia ich schronień, w tym gniazd podczas robót budowlanych. W sytuacji, gdy zniszczenie schronień zwierząt jest nieuniknione, należy zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie stosownego zezwolenia.

Wykonanie inwentaryzacji może pomóc zaplanować terminy robót tak, aby zostały przeprowadzone sprawnie i nie były szkodliwe dla zwierząt. Zminimalizuje to także koszty, ponieważ nie będzie ryzyka wstrzymania robót prowadzonych bez zezwolenia czy zapłacenia grzywny z tytułu popełnienia wykroczenia.

Prowadzenie robót budowlanych w sposób mogący spowodować zagrożenia środowiska, jest jedną z przesłanek do ich wstrzymania, wymienioną w art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Dodatkowo właściwy organ realizujący zadania dotyczące ochrony środowiska może złożyć zawiadomienie do organów ścigania. Zgodnie z przepisami karnymi zawartymi w art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody – kto bez zezwolenia narusza zakazy w stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

[Podpis]
mgr inż. Przemysław Samoch