

Wieża ciśnień zlokalizowana na działce nr 2680/134



Miasto
Wodzisław Śląski



Miasto Wodzisław Śląski w dniu 22.07.2025r. nabyło działkę nr 2680/134 wraz z posadowioną na niej infrastrukturą, obejmującą wieżę ciśnień oraz budynek pomiarowy.

W momencie przejęcia nieruchomości Miasto nie otrzymało dokumentacji technicznej dotyczącej znajdujących się na niej obiektów. W związku z powyższym podjęto decyzję o przeprowadzeniu postępowania mającego na celu wykonanie ekspertyzy technicznej wieży ciśnień.



**Miasto
Wodzisław Śląski**

Z dniem 24.10.2025 r. podpisano umowę z wykonawcą ekspertyzy technicznej określającej stan techniczny obiektu pod kątem obecnego jego stanu i ewentualnej zmiany sposobu użytkowania.

W dniu 11.12.2025 r. dokumentacja została protokolarnie odebrana przez wydział merytoryczny.

Informacje dotyczące obiektu:

Wieża ciśnień ma wysokość ok. 18 metrów; to ośmioboczny murowany trzon z głowicą mieszczącą cylindryczny zbiornik na wodę.

Na szczycie wieży znajduje się kopuła z wodowskazem.

Wieża była używana przez koleje do dostarczania wody do parowozów.

Została wyłączona z użytku w latach 90-tych XX wieku.

Dach jest grzybkowy, betonowy.

Poniżej wieża posiada trzy kondygnacje o wysokości konstrukcyjnej ok. 320cm każda.

Każdy ze stropów żelbetowych posiada otwór służący komunikacji, dla celów inspekcyjnych.

Wokół metalowego zbiornika znajduje się galeria dla celów inspekcyjnych. Istnieje możliwość wejścia na dach budynku kanałem wewnętrznym zbiornika znajdującym się w osi budynku.





Fot. 1-3 Zdjęcia obiektu z zewnątrz

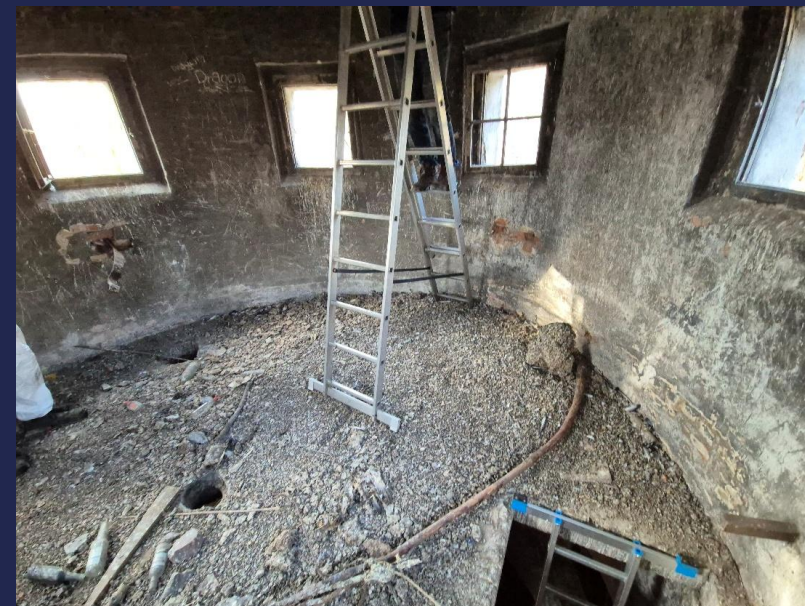




Fot. 4-5 Zdjęcie kondygnacji przyziemia i stropu nad przyziemiem

- Fundamenty w stanie średnim - dobrym. Widoczna erozja cegły jak i zaprawy w niewielkim zakresie. Ubytki w tynku.
- Ściany nadziemia jak na wiek budynku w stanie dobrym, widoczne ubytki tynku. Na poszczególnych kondygnacjach miejscowe ubytki wskutek działań czynników zewnętrznych.





Fot. 6-7 Zdjęcie kondygnacji 1 piętra i stropu nad nim

- Strop nad 1 kondygnacją - Płyta żelbetowa wystawiona poza obrys ściany murowanej na zewnątrz. Z zewnątrz nadlany najpewniej z gruzu z wylewką betonową. Grubość stropu to ok. 17cm. Wewnątrz widoczne liczne odspojenia otuliny zbrojenia oraz widoczna zaawansowana korozja. Stan techniczny elementu – zły.





Fot. 8-9 Zdjęcie kondygnacji 2 piętra i stropu nad nim

- Strop nad 2 kondygnacją- Stwierdzono nieliczne ubytki otuliny oraz korozję zbrojenia. Ogólnie stan techniczny średni.





Fot. 10-11 Zdjęcie kondygnacji 3 piętra

- Strop nad 3 kondygnacją- Stwierdzono nieliczne ubytki otuliny oraz korozję zbrojenia. Ogólnie stan techniczny średni.





Fot. 12-13 Zdjęcie kondygnacji galerii inspekcyjnej zbiornika

- Galeria (głowica)-Oględziny wskazują na zaawansowaną korozję konstrukcji galerii, szczególnie dotyczy to ścian od poziomu +10,26m. Stwierdzono korozję betonu, w tym ubytki na całej grubości, zaawansowana korozja elementów metalowych, w tym częściowo kompletne ubytki stali zbrojeniowej czy kompletne korozje części elementów stalowych. Z uwagi na fakt, iż duża część powierzchni jest zatopiona w betonie, brak jest możliwości pełnej oceny. Ogólny stan techniczny tego elementu jest zły bądź w części element ten znajduje się w stanie awarii.



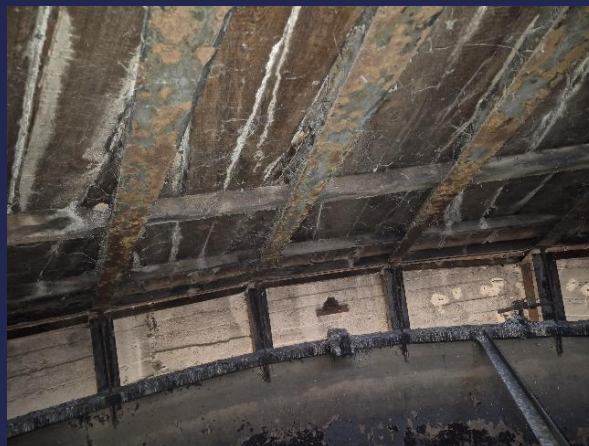


Fot. 14 - 15 Rozwarstwienie płyty betonowej nad I kondygnacją



Fot. 16-17 Korozja, rozwarstwienie płyty betonowej nad I kondygnacją





Fot. 18 – 19 Konstrukcja i deskowanie płyty dachowej – widoczne zacieki z dachu oraz stan pokrycia dachowego.

- Dach- Widoczne duże ubytki pokrycia papowego. Z uwagi na fakt, iż od spodu znajduje się deskowanie tracone, brak jest możliwości oszacowania ew. szkód wizualnie. Niemniej jednak widoczne są zacieki na deskowaniu oraz kantówkach od wody opadowej. Tak więc beton na dachu należy uznać za skorodowany.



Fot. 20 Zdjęcie wnętrza zbiornika.

- Zbiornik stalowy- Ściany zbiornika (wykonane z blach) i elementy stalowe z kształtowników posiadają zaawansowaną korozję. W części kompletna korozja elementów stalowych. Ogólnie stan techniczny tego elementu jest zły bądź w części element ten znajduje się w stanie awarii.



Analiza:

- Naprawa najwyższych poziomów obiektu (pow. poz.+10,26m) z uwagi na zniszczenie konstrukcji jest ekonomicznie nieuzasadniona, zwłaszcza w kontekście przebudowy związanej z ewentualną zmianą funkcji.
- Należy bezwzględnie zwrócić uwagę, iż ze względu na to iż część elementów stalowych galerii uległa całkowitej korozji niemożliwe jest określenie jak długo obiekt nie ulegnie awarii. Wyniki obliczeń wskazują, że każde większe opady śniegu mogą zagrozić stateczności konstrukcji galerii i spowodować katastrofę budowlaną. Obciążenie jedną osobą wykonującą inwentaryzację powodowało ugięcia i pracę konstrukcji.
- W tym stanie rzeczy, wszystkie elementy konstrukcyjne stalowe i żelbetowe powyżej poziomu +10,26m z uwagi na ich zły stan techniczny, układ statyczny, znajdują się w stanie kwalifikującym je do rozbiórki i ewentualnego odtworzenia w nowej formie, na podstawie odrębnego Projektu Budowlanego i Technicznego.
- W związku z takim stanem obiekt powinien zostać ogrodzony w odległości zapewniającej bezpieczeństwo osób postronnych w przypadku możliwej awarii.



Na podstawie przeprowadzonej ekspertyzy technicznej Miasto Wodzisław Śląski podjęło działania mające na celu zabezpieczenie terenu wokół wieży ciśnień poprzez jego ogrodzenie.



**Miasto
Wodzisław Śląski**

Ekspertyza techniczna zawiera koszty rozbiórki obiektu szacowane na kwotę 415 186,00 zł.

Dodatkowo w kalkulacji należy uwzględnić koszty projektu rozbiórki.

Obecnie Miasto Wodzisław Śląski realizuje inwestycję pn. „Rozbudowa Centrum Przesiadkowego”, w której zakres wchodzi przedmiotowa działka nr 2680/134. Zadanie jest dofinansowane z programu Priorytet FESL.03 Fundusze Europejskie dla zrównoważonej mobilności, Działanie FESL.03.02 Zrównoważona multimodalna mobilność miejska – ZIT, w ramach programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje zakresem budowę parkingu Park&Ride, a spełnieniem wymaganych przez dofinansowanie wskaźników są miejsca parkingowe. Po wyburzeniu wieży ciśnień jest możliwość zwiększenia wskaźnika poprzez budowę dodatkowej ilości miejsc parkingowych na tym terenie.

Ponadto, w związku z informacjami zawartymi w ekspertyzie technicznej nie jest możliwa realizacja projektu bez modyfikacji.

Obecnie trwają prace projektowe dla zadania inwestycyjnego z terminem zakończenia na grudzień 2026 r. W związku z powyższym należy podjąć działania związane z wieżą ciśnień znajdującą się na terenie inwestycji.

Jako nadrzędne do ekspertyzy przyjęto projektowaną pierwotnie funkcję obiektu.



Zmiana funkcji obiektu wiąże się z kosztem rozbiórki głowicy wieży, która nie nadaje się obecnie do użytku (koszty projektu wraz z kosztami rozbiórki) oraz kosztami związanymi z nowym przeznaczeniem obiektu (koszt projektu nowej inwestycji wraz z robotami budowlanymi).

Dodatkowo na wykonanie dokumentacji projektowej wraz z realizacją dla nowego przeznaczenia obiektu termin jest ograniczony do grudnia 2026 r.

Na tym etapie nie można określić kosztów dla nowego przeznaczenia obiektu z uwagi na specyfikę budowli. Po wstępnym rozeznaniu z biurami projektowymi koszty oscylują w milionach złotych.



Dziękuję za uwagę.



**Miasto
Wodzisław Śląski**

Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej