

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY KANCELARIA OGÓLNA	
data wpływu	23. 09. 2019
nr wpływu	.....
ilość załączników	.....

Bydgoszcz, dnia 23.09.2019 r.

Kancelaria Główna	
data wpływu	23. 09. 2019

PINB.544.63.2019.MM

ROM-2  
wier.p.d. - 50/100  
+ ZRI  
wier.p. - B. Turutec  
24.09.19r. - Brok'ska

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 4, art. 81 ust. 1 pkt 2 i art. 83 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz. U. z 2019 roku, poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu sprawy budynku mieszkalnego (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2) usytuowanego na działce nr ewid. 184 obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy, powodującego swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

**nakazuję**

**Gminie Bydgoszcz - właścicielowi budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 184 obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2)**

**usuniecie stwierdzonych nieprawidłowości tj.:**

- wypełnienie spękań i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 184, obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2),
- naprawę częściowo uszkodzonych i technicznie zużytych elementów dekoracyjnych fasady przedmiotowego budynku od strony ul. Orlej,
- pomalowanie elewacji frontowej przedmiotowego budynku mieszkalnego (po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków),

w terminie do dnia 30 września 2020 r.

Powyższe prace należy wykonać po uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane z zachowaniem zasad BHP.

#### Uzasadnienie

W dniu 09.09.2019 r., po przeprowadzeniu kontroli budynku mieszkalnego (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2) usytuowanego na działce nr ewid. 184 obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy, powodującego swym wyglądem oszpecenie otoczenia, zostało wszczęte przez tut. Inspektorat postępowanie administracyjne z urzędu w przedmiotowej sprawie.

Podczas kontroli stwierdzono uszkodzenia elewacji frontowej budynku od strony ul. Orlej – występują spękania i ubytki tynku (na znacznych obszarach widoczne są gołe cegły). Częściowo uszkodzone i technicznie zużyte elementy dekoracyjne fasady budynku od strony ul. Orlej nadają się do naprawy. Ponadto elewacja frontowa przedmiotowego budynku jest zabrudzona. Wszystko to sprawia, że budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Orlej 39 swym wyglądem oszpeca otoczenie i dysharmonizuje z budynkami sąsiadującymi, co potwierdza znajdująca się w aktach sprawy dokumentacja fotograficzna.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo-Orla” w Bydgoszczy i oznaczonym symbolem 21.MW/U. Ponadto, przedmiotowy budynek mieszkalny wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, co wprost wynika § 9 Uchwały nr VIII/84/15 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego „Szvederowo-Orla” w Bydgoszczy. W § 7 ust. 1 pkt 2) lit. b) w/w planu określającym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego stwierdzono, iż obowiązuje *wysoki standard estetyczny i architektoniczny budynków*.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w południowej części Miasta Bydgoszczy, na osiedlu Szvederowo zaliczanym do osiedli tzw. Górnego Tarasu Bydgoszczy. Szvederowo jest jednym z najstarszych bydgoskich osiedli. Południową granicą osiedla jest ulica Horodelska i Inowrocławska, zachodnią – ul. ks. Skorupki, Piękna i Szubińska, północną – Zbocze Bydgoskie, zwane skarpią szvederowską, zaś wschodnią – ul. Kujawska. Północno-wschodnia część osiedla Szvederowo zabudowana jest kamienicami czynszowymi, z których niektóre zbliżone są wystrojem i formą do budowanych w Śródmieściu Bydgoszczy. Na terenie Szvederowa znajduje się ok. 17 ha terenów zieleni urządzonej, w tym parki będące miejscem rekreacji mieszkańców: Wzgórze gen. Henryka Dąbrowskiego, aleja Górska na skarpię szvederowskiej oraz Dolina Pięciu Stawów z kaskadowo ułożonymi zbiornikami wodnymi, pełniąca rolę parku dzielnicowego dla osiedli Szvederowo i Górzyskowo. W latach 1993-1995 r. ze Szvederowa do Nowego Rynku zbudowano trasę dla pieszych, której elementem są betonowe schody zbudowane z wykorzystaniem naturalnych walorów krajobrazowych. Na szczycie wieży ciśnień, która od 1900 służyła do regulacji ciśnienia w miejskiej sieci wodociągowej, a w latach 90-tych XX w. była wykorzystywana jako miejsce organizacji imprez artystycznych mieści się Muzeum Wodociągów oraz taras widokowy, skąd z wysokości ok. 30 m (ponad 60 m względem dolnego tarasu miasta) można podziwiać panoramę Bydgoszczy. Wszystko to tworzy wyjątkowy klimat osiedla Szvederowo. Ponadto podkreślić należy, że na samej ulicy Orlej znajduje się wiele obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (tj.: Orla 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 14, 17, 22, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 39, 41, 44, 52, 60, 62 i 66).

Negatywnie na wizerunek ulicy Orlej i osiedla Szvederowo wpływają zaniedbane, nieodrestaurowane obiekty w tym również budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Orlej 39. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 przedmiotowej ustawy.

Przedmiotowy budynek nie przystaje swoją estetyką do otaczającej go zabudowy, wręcz przeciwnie: wśród sąsiadujących budynków wyróżnia się niekorzystnie. W sąsiedztwie budynku położonego przy ul. Orlej 39, przy ul. Orlej 9 i 33 znajdują się wyremontowane kamienice. Przy ulicy Orlej 33a oraz ul. Skorupki 2 także znajdują się zrewitalizowane obiekty. Przy ul. Orlej 3-7, 35a i 64 powstały nowoczesne budynki mieszkalne wielorodzinne. Na ich tle, budynek mieszkalny położony przy ul. Orlej 39 uznać należy za zaniedbany.

Odnosząc się do protokołu z kontroli budynku nr 107/ROM2/2019 z dnia 30.05.2019 r. sporządzonego przez Pana Szymona Kubickiego i Pana Włodzimierza Kubickiego, stwierdzono, co następuje: stan techniczny elewacji określony został jako *zadowolający* z adnotacją, że należy *uzupełnić ubytki tynków na elewacji*. Natomiast odnosząc się do protokołu z kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia 24.05.2015 r. sporządzonego przez Pana Przemysława Jułga oraz Pana Zbigniewa Lorenc, z pkt. 2 ściany i elementy zewnętrzne wynika, iż elewacja jest w *średnim stanie technicznym, widoczne ubytki tynku i należy zaplanować odnowienie elewacji budynku*. Stan „*zadowolający*” elewacji jest niewystarczający, z uwagi na fakt, że budynek przy ul. Orlej 39 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i położony w strefie B ochrony konserwatorskiej, w związku z czym obowiązuje go bezwzględnie wysoki standard estetyczny. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy uznać należy, iż w/w budynek swym wyglądem oszpeca otoczenie, w którym jest usytuowany. Projekt kolorystyki elewacji należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Elewacja frontowa przedmiotowego budynku od strony ul. Orlej jest zabrudzona. Na elewacji frontowej występują spękania i ubytki tynku – miejscami widać gołe cegły. Częściowo uszkodzone i technicznie zużyte elementy dekoracyjne fasady budynku od strony ul. Orlej nadają

się do remontu. Powyższe stwierdzone nieprawidłowości uzasadniają wydanie decyzji nakazującej Gminie Bydgoszcz - właścicielowi budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 184 obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości tj.: wypełnienie spękań i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 184, obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2), naprawę częściowo uszkodzonych i technicznie zużytych elementów dekoracyjnych fasady przedmiotowego budynku od strony ul. Orlej, a także pomalowanie elewacji frontowej przedmiotowego budynku mieszkalnego (po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków).

Termin, w którym należy usunąć stwierdzone podczas oględzin nieprawidłowości związane z oszpeceniem otoczenia tj. do dnia 30 września 2020 r. tut. organ uznał za wystarczający, biorąc pod uwagę zakres zaleconych prac oraz fakt, iż w okresie zimowym nie wykonuje się prac na zewnątrz budynku.

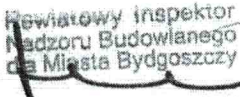
Obowiązkiem spoczywającym na właścicielu jest utrzymywanie obiektu budowlanego nie tylko w należyтым stanie technicznym, ale i estetycznym, co wynika z art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. NSA w wyroku z dnia 5 czerwca 2002 r. SA/Rz 77/2002 wyjaśnił, iż przez należyty stan estetyczny obiektu budowlanego należy rozumieć utrzymanie w dobrym stanie elewacji i wyglądu obiektu oraz innych jego elementów, jak też zapewnienie harmonii pomiędzy wyglądem obiektu a otoczeniem naturalnym i stworzonym przez człowieka. W ocenie tut. organu budynek mieszkalny (oznaczony na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2) usytuowany na działce nr 184 obr. 86 przy ul. Orlej 39 w Bydgoszczy nie spełnia minimalnych wymogów w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe, orzekam jak w sentencji.

#### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie (-om) prawo wniesienia odwołania do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem na adres: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bydgoszczy, ul. Grudziądzka 9-15, 85-130 Bydgoszcz, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Ponadto stronie (-om) przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania na podstawie art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego i w tym zakresie informuję, że *w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (§ 1), przy czym nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (§ 2), tj. strona (-y) traci (-a) możliwość zaskarżenia tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.*

Powiatowy inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Bydgoszczy  
  
Stanisław Skowroński

Otrzymują: / za potw. odbioru/

- 1) Gmina Bydgoszcz  
reprezentowana przez ADM Sp. z o.o.  
ul. Śniadeckich 1  
85-011 Bydgoszcz

**Do wiadomości :**

- 2) Urząd Miasta Bydgoszczy  
Wydział Administracji Budowlanej  
ul. Grudziądzka 9-15, 85-130 Bydgoszcz
- 3) Urząd Miasta Bydgoszczy  
Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków  
ul. Jezuicka 2, 85-102 Bydgoszcz
- 4) PINB a/a

*Tel. kontakt. : 52-58-58-162*

*Monika Mstowska*