

AG

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
KANCELARIA OGÓLNA

data wpływu 18 -02- 2020

nr wpływu .....

liczba .....

**DECYZJA**

Bydgoszcz, dnia 18.02.2020 r.  
„ADM” Kancelaria Główna

wpłynęło 19 02 2020  
dnia .....

L. dz. 2020/PP/3708/22/75

PINB.544.6.2020.MM

ROM-2  
kaza p.l. Sofia  
Z 220  
kaza p.l. Turawiec  
Znakowa Azam  
1 P. 02. 2020

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 r. - 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 1m3) usytuowanego na działce nr ewid. 6/1 obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 w Bydgoszczy, powodującego swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

**nakazuję**

Sekretariat ROM-2

Gminie Bydgoszcz - właścicielowi budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 6/1, obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m3)

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości tj.:

liczba załączników .....

L. dz. .... Podpis *[Signature]*

- wypełnienie spękań i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 6/1, obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m3),
- naprawę częściowo uszkodzonych i technicznie zużytych elementów dekoracyjnych fasady przedmiotowego budynku od strony ul. Nakielskiej,
- pomalowanie elewacji frontowej przedmiotowego budynku mieszkalnego (po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków),

w terminie do dnia 30 kwietnia 2021 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 06.02.2020 r., po przeprowadzeniu kontroli budynku mieszkalnego (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m3) usytuowanego na działce nr ewid. 6/1 obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 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. Nakielskiej – występują spękania i drobne ubytki tynku (miejscami widoczne są gołe cegły). Częściowo uszkodzone i technicznie zużyte elementy dekoracyjne fasady budynku od strony ul. Nakielskiej nadają się do naprawy. Ponadto elewacja frontowa jest zabrudzona i pozbawiona zewnętrznych powłok malarskich. Wszystko to sprawia, że budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Nakielskiej 42 swym wyglądem oszpeca otoczenie i dysharmonizuje z budynkami sąsiadującymi, co potwierdza znajdująca się w aktach sprawy dokumentacja fotograficzna.

Ponadto ustalono, że dla obszaru, w którym usytuowany jest budynek położony przy ul. Nakielskiej 42 (oznaczony na mapie ewidencyjnej symbolem 1m3) nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, natomiast zgodnie z zarządzeniem nr 439/2015 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 7 sierpnia 2015 r. budynek ten ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.



Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy stanowiącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych i tras wylotowych z Bydgoszczy łączącej centrum z zachodnimi osiedlami miasta położonymi po południowej stronie Kanału Bydgoskiego. Ulica Nakielska stanowi stary trakt łączący Bydgoszcz z Nakłem nad Notecią i osadami położonymi na zachód od miasta – pierwsze jej ślady widnieją na mapie z 1796-1802 roku. We wschodniej części ulica Nakielska przebiega przez Wilczak, który do 1920 r. był osiedlem podmiejskim o charakterze przemysłowym, jednak z rozwijającą się zabudową miejską – z kamienicami czynszowymi zbliżonymi formą i wystrojem do kamienic znajdujących się w Śródmieściu Bydgoszczy. Wśród zabudowy ul. Nakielskiej wyróżnia się willa przy ul. Nakielskiej 47 wzniesiona w 1898 r. według projektu architekta Fritza Weidnera oraz willa fabrykanta Carla Blumwe o neobarokowym wystroju elewacji położona przy ul. Nakielskiej 53. Na ulicy Nakielskiej również znajdują się obiekty wpisane przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków (tj.: Nakielska 68a – kościół pw. Miłosierdzia Bożego) oraz do gminnej ewidencji zabytków (tj.: Nakielska 1, 2, 3, 4, 5, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 62, 69, 71, 75, 77, 79, 88, 93, 93a, 97, 99, 102, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 116, 117, 127, 129, 143, 145, 155, 161, 162, 163, 165, 169, 171, 179, 179a, 191, 185 i 187). Wszystko to świadczy o niepowtarzalnym uroku i klimacie ulicy Nakielskiej.

Negatywnie na wizerunek ulicy Nakielskiej i tej części Miasta Bydgoszczy wpływają zaniedbane, nieodrestaurowane obiekty w tym również budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Nakielskiej 42. 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 należytych 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. Nakielskiej 42, przy ul. Nakielskiej 22 i 51 zlokalizowane są wyremontowane kamienice. Przy ulicy Nakielskiej 47 i 49 także znajdują się zrewitalizowane obiekty. Przy ul. Nakielskiej 37 powstał nowoczesny budynek mieszkalny wielorodzinny. Na ich tle, budynek mieszkalny położony przy ul. Nakielskiej 42 uznać należy za zaniedbany.

Odnosząc się do protokołu z kontroli budynku nr 77/ROM2/2019 z dnia 23.05.2019 r. sporządzonego przez Pana Szymona Kubickiego i Pana Włodzimierza Kubickiego, stwierdzono, co następuje: stan techniczny elewacji określony został jako *zadowalający* z adnotacją *należy uzupełnić ubytki tynków na elewacji*. Natomiast odnosząc się do protokołu z kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia 03.06.2015 r. sporządzonego przez Pana Romana Dąbrowskiego oraz Pana Jacka Kruk, z pkt. 2 ściany i elementy zewnętrzne wynika, iż elewacja jest w *średnim stanie technicznym – zalecane malowanie elewacji*. W pkt. 11 estetyka obiektu została określona jako „*średnia*” z adnotacją, że *poprawa estetyki obiektu wymaga wykonania prac remontowych na elewacji*. Stan „*średni*” elewacji jest niewystarczający, z uwagi na fakt, że budynek przy ul. Nakielskiej 42 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, 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. Nakielskiej 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. Nakielskiej nadają się do remontu. Powyższe stwierdzone nieprawidłowości uzasadniają wydanie decyzji nakazującej Gminie Bydgoszcz - właścicielowi budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 6/1, obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m3) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości tj.: wypełnienie spękań i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 6/1, obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m3),



naprawę częściowo uszkodzonych i technicznie zużytych elementów dekoracyjnych fasady przedmiotowego budynku od strony ul. Nakielskiej, 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 kwietnia 2021 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 należytym 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 1m3) usytuowany na działce nr ewid. 6/1 obr. 76 przy ul. Nakielskiej 42 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 (-ą) możliwość zaskarżenia tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

*Z up. Powiatowego Inspektora  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Bydgoszczy*

#### **Otrzymują: / za potw. odbioru/**

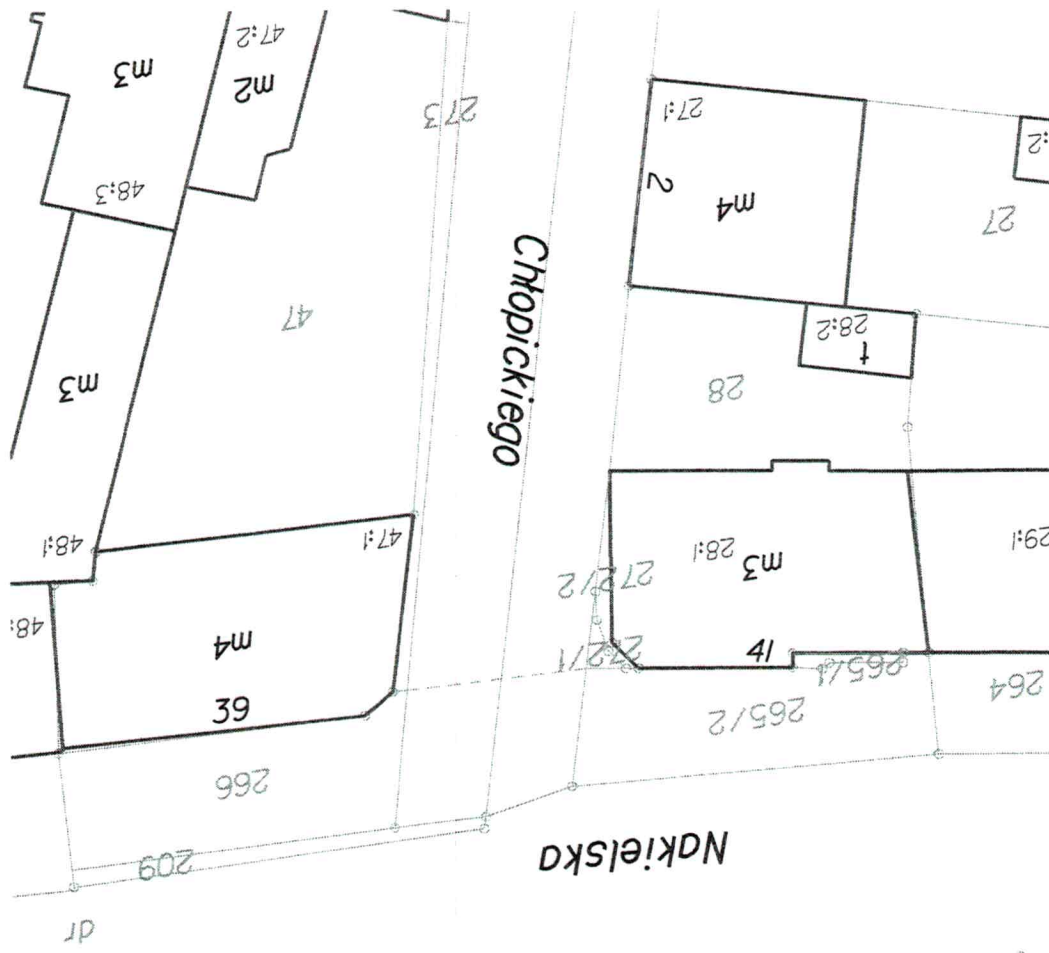
- 1) Gmina Bydgoszcz  
reprezentowana przez ADM Sp. z o.o.  
ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz

ST. INSPEKTOR  
*Stępniał*  
Paulina Stępniał

#### **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

*Mapa ewidencyjna*



*legenda:*

*- budynki objęte orniaszkietem*



Inspektor  
*Agnieszka Karępin*  
Agnieszka Karępin