

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Bydgoszczy**

PINB.544.8.2021.LS/MM

RWM	
Wp. dn.	26. 11. 2021
I dz.	23807/1745
Podpis	

J. Janusek
20.11.2021

Bydgoszcz, dnia 24.11.2021 r.

DECYZJA

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 2020 roku, poz. 1333) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu sprawy stanu technicznego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 129/2 obr. 76 przy ul. Ułańskiej 21 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2), powodującego swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

nakazuję

**Wspólnocie Mieszkańcowej Ułańska 21 w Bydgoszczy
usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości tj.:**

- wypełnienie spękań i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 129/2 obr. 76 przy ul. Ułańskiej 21 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2),
- pomalowanie elewacji frontowej przedmiotowego budynku od strony ul. Ułańskiej (po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków),

w terminie do dnia 30 maja 2023 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 22.03.2021 r., po przeprowadzeniu kontroli (w dniu 18.03.2021 r.) budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 129/2 obr. 76 przy ul. Ułańskiej 21 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2), 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. Ułańskiej – na elewacji frontowej występują spękania i odspojenia tynku. Elewacja frontowa jest zabrudzona z widoczną łuszczącą się farbą. Wszystko to sprawia, że budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Ułańskiej 21 swym wyglądem oszpeca otoczenie i dysharmonizuje z budynkami sąsiadującymi, co potwierdza dokumentacja fotograficzna znajdująca się w aktach sprawy.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wilczak-Dolina” w Bydgoszczy i oznaczonym symbolem 26.MW (Uchwała nr VI/55/19 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wilczak-Dolina” w Bydgoszczy). 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 niedaleko 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). Na samej ul. Ułańskiej również znajduje się wiele budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków tj. ul. Ułańska 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 23 i 35. Wszystko to świadczy o niepowtarzalnym uroku i klimacie tej części Miasta Bydgoszczy.

Negatywnie na wizerunek ulicy Ułańskiej i tej części Bydgoszczy wpływają zaniedbane, nieodrestaurowane obiekty w tym również budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Ułańskiej 21 (oznaczony na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2). 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 należyтым 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. Ułańskiej 21 tj. przy ul. Ułańskiej 20 i Wincentego Pola 2 znajdują się odnowione kamienice. Na ich tle, budynek mieszkalny położony przy ul. Ułańskiej 21 uznać należy za zaniedbany. Natomiast w stosunku do współwłaścicieli obiektów położonych przy ul. Ułańskiej w Bydgoszczy, których estetyka także nie jest zadowalająca, toczą się w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bydgoszczy odrębne postępowania.

Odnosząc się do protokołu z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia 26.11.2020 r. sporządzonego przez Pana Adama Jarczok (upr. bud. UAN-KZ-7210/142/86), stwierdzono, co następuje: w punkcie III.13 przedmiotowego protokołu dot. tynków zewnętrznych czytamy, iż *są to tynki cementowo-wapienne, widoczne braki i spękania tynków na elewacjach budynku. Stan techniczny zły*. Przedstawiony powyżej stan techniczny i estetyczny obiektu jest niewystarczający. Przedmiotowy budynek 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.

Elewacja frontowa od strony ul. Ułańskiej jest zabrudzona, a w tynku występują spękania i ubytki. Powyższe stwierdzone nieprawidłowości uzasadniają wydanie decyzji nakazującej Wspólnocie Mieszkaniowej Ułańska 21 w Bydgoszczy wykonanie prac, mających na celu poprawę estetyki przedmiotowego budynku tj.: wypełnienie spękań i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 129/2 obr. 76 przy ul. Ułańskiej 21 w Bydgoszczy (oznaczonego na mapie ewidencyjnej symbolem 1m2), a także pomalowanie elewacji frontowej przedmiotowego budynku od strony ul. Ułańskiej (po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków).

Termin, w którym należy usunąć stwierdzone podczas oględzin nieprawidłowości związane z oszpecceniem otoczenia przez budynek mieszkalny położony przy ul. Ułańskiej 21 tj. do dnia 30 maja 2023 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 należytych 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 usytuowany na działce nr 129/2, obr. 76 przy ul. Ułańskiej 21 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
Piotr Komiszak

Otrzymują: / za potw. odbioru/

Wspólnota Mieszkaniowa Ułańska 21 w Bydgoszczy
na ręce zarządu Wspólnoty:

- 1) Paweł Kruber
- 2) PINB a/a

Do wiadomości :

- 3) administrator nieruchomości :
ADM Sp. z o.o. RWM
- 4) Urząd Miasta Bydgoszczy
Wydział Administracji Budowlanej
- 5) Urząd Miasta Bydgoszczy
Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków

Monika Mstowska
tel. 52 58-58-162

