

PINB.544.19.2015 MM

Bydgoszcz, dnia 11.05.2015 r.

wpłynęło
dnia 2015-05-13
L. dz. 5158
liczba załączników

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 2013 roku, poz. 1409, z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu sprawy budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 3/2 obr. 97 przy ul. Kordeckiego 19 w Bydgoszczy, powodującego swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

nakazuję

**Gminie Bydgoszcz - właścicielowi przedmiotowej nieruchomości poprzez ADM Sp. z o.o.
usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości tj.:**

- wypełnienie pęknięć i ubytków tynku w ścianie frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 3/2 obr. 97 przy ul. Kordeckiego 19 w Bydgoszczy oraz w ścianach od strony podwórza,
- naprawę technicznie zużytych i częściowo uszkodzonych elementów dekoracyjnych fasady budynku znajdujących się na ścianie frontowej od strony ul. Kordeckiego,
- pomalowanie elewacji frontowej budynku i elewacji od strony podwórza (po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków),

w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r.

Sekretariat ROM-2

Wp. dn. 14. 05. 2015

Ilość załączników

L. dz. 2317 Podpis M

Uzasadnienie

W dniu 24.04.2015 r., po przeprowadzeniu kontroli budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 3/2 obr. 97 przy ul. Kordeckiego 19 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 i elewacji od strony podwórza – znaczne ubytki tynku na wysokości całego budynku. Elewacja frontowa i elewacje od strony podwórza są zabrudzone, a częściowo uszkodzone i technicznie zużyte elementy dekoracyjne fasady budynku od strony ul. Kordeckiego nadają się do naprawy. Wszystko to sprawia, że budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Kordeckiego 19 swym wyglądem oszpeca otoczenie i dysharmonizuje z budynkami sąsiadującymi, co potwierdza dokumentacja fotograficzna sporządzona dnia 24.04.2015 r. w trakcie przeprowadzonej kontroli.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Świętej Trójcy” i oznaczonym symbolem 13U/MW. Ponadto, przedmiotowy budynek mieszkalny wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, co wprost wynika § 6.2 pkt 3) Uchwały nr VIII/70/07 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Świętej Trójcy” w Bydgoszczy. Strefa „A” to strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miasta tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi integralnie teren i krajobraz zachowały się w wysokim stopniu. W § 6.2 pkt 3) lit. c) określającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków stwierdza się, iż *obowiązuje zachowanie zabudowy historycznej, przeprowadzenie remontów konserwatorskich z odtworzeniem pierwotnego pokrycia*

dachowego, detali architektonicznych, stolarki i tynków, a w § 6.3 pkt 2 dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje rewaloryzacja zabudowy, w tym całych kwartałów lub zespołów zabudowy polegająca na wprowadzeniu zabudowy plombowej i remontowaniu zabudowy znajdującej się w złym stanie technicznym.

Przedmiotowy budynek położony jest na dawnym Przedmieściu Poznańskim obecnie na obrzeżu Starego Miasta w niedalekim sąsiedztwie ulicy Świętej Trójcy oraz znajdującego się przy tej ulicy zabytkowego, powstałego na fundamentach wcześniejszej gotyckiej świątyni kościoła p.w. Świętej Trójcy. Kościół zbudowany został w stylu neobaroku, z ceglana elewacją i z tynkowanymi płycinami. Bogactwem kościoła są ponad 40-głosowe zabytkowe organy zbudowane w 1912 roku przez Paula Voelknera, legendarnego organmistrza. Kościół charakteryzuje się niespotykaną nigdzie indziej, specyficzną akustyką. Oprócz wspomnianego wyżej kościoła wiele budynków zlokalizowanych w tej okolicy zostało wpisanych przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków (tj.: Świętej Trójcy 30 i 37, Kordeckiego 14 i 20-22), natomiast obszar Starego Miasta objęty jest ochroną konserwatorską Miejskiego Konserwatora Zabytków w Bydgoszczy. Z uwagi na liczne obiekty zabytkowe położone w okolicy ulic Chwytwo, Świętej Trójcy i Kordeckiego obszar ten stanowi atrakcję turystyczną.

Negatywnie na wizerunek ulicy Kordeckiego i Starego Miasta Bydgoszczy wpływają zaniebane, nieodrestaurowane obiekty w tym również budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Kordeckiego 19. 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 przy ul. Kordeckiego 19, przy ul. Kordeckiego 17, znajduje się odnowiony budynek. Po przeciwnej stronie ulicy, przy ulicy Kordeckiego 20-22 znajdują się zabytkowe budynki należące do Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, natomiast przy Kordeckiego 26 i 32 znajdują się odnowione, estetyczne kamienice, które zostały poddane rewitalizacji. Na ich tle, budynek mieszkalny położony przy ul. Kordeckiego 19 uznać należy za zaniebany.

Odnosząc się do protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego nr 32/5/2014 z dnia 24.09.2014 r. sporządzonego przez mgr inż. Romana Dąbrowskiego (upr. POM/0221/OWOK/06) i mgr inż. Jacka Kruk (upr. POM/0058/OWOS/11), stwierdzono, co następuje: w punkcie 2 przedmiotowego protokołu dot. elewacji zewnętrznej czytamy, iż *elewacja z licznymi ubytkami tynku, złuszczeniami powłok malarskich i pęknięciami*. Stan techniczny elewacji określony został jako średni. Dokonujący przeglądu budynku mieszkalnego położonego przy ul. Kordeckiego 19 w punkcie 11 ocenili estetykę obiektu jako średnią z adnotacją, iż poprawa estetyki obiektu wymaga wykonania prac remontowych na elewacji budynku. Stan „średni” obiektu pod względem estetycznym jest niewystarczający, z uwagi na fakt, że kamienica przy ul. Kordeckiego 19 wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków oraz znajduje się w strefie A ochrony konserwatorskiej i w związku z tym obowiązuje ją bezwzględnie wysoki standard estetyczny. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy uznać należy, iż w/w budynek swym wyglądem oszpeca otoczenie, w którym jest usytuowany. Z racji, iż budynek mieszkalny przy ul. Kordeckiego 19 położony jest w strefie A ochrony konserwatorskiej, projekt kolorystyki elewacji frontowej i elewacji od strony podwórza należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Elewacja frontowa, podobnie jak elewacje od strony podwórza są zabrudzone, mają uszkodzony tynk (miejscami brak tynku), a częściowo uszkodzone i technicznie zużyte elementy dekoracyjne fasady budynku od strony ul. Kordeckiego wymagają naprawy. Powyższe stwierdzone nieprawidłowości uzasadniają wydanie decyzji nakazującej właścicielowi rzeczonoego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 3/2 obr. 97 przy ul. Kordeckiego 19 w Bydgoszczy – Gminie Bydgoszcz poprzez ADM Sp. z o.o. wykonanie prac, mających na celu poprawę jego

estetyki tj.: wypełnienie pęknięć i ubytków tynku w elewacji frontowej i w elewacjach od strony podwórza, naprawę uszkodzonych i technicznie zużytych elementów dekoracyjnych fasady budynku od strony ul. Kordeckiego, a także pomalowanie elewacji frontowej budynku i elewacji od strony podwórza po uzgodnieniu kolorystyki z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

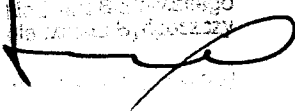
Obowiązkiem spoczywającym na właścicielu jest utrzymywanie obiektu budowlanego nie tylko w należytych stanie technicznym, ale i estetycznym, co wynika z art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. NSA w wyroku z dnia 5 czerwca 2002 r. SA/Rz 77/2002 wyjaśnił, iż przez należyty stan estetyczny 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 3/2 obr. 97 przy ul. Kordeckiego 19 w Bydgoszczy nie spełnia minimalnych wymogów w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe, orzekam jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Bydgoszczy



Otrzymują: / za potw. odbioru/

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

sprawę prowadzi: Monika Mstowska
tel. 52 58-58-162