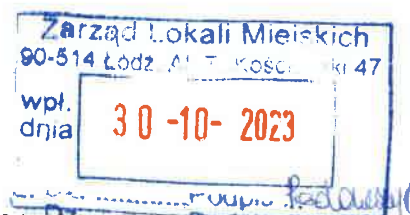


Łódź, dnia 26.10.2023r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
PINB/7356/1343 -2023/T/158 -2023/S/ZKK/ESZ

DECYZJA nr 627/2023



Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 682) oraz art. 10 § 2 oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję-

Gminie Miastu Łódź

rep. przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47 w Łodzi

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego lewej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi (dz. nr 395/1, obręb S-1) poprzez:

- doraźne uzupełnienie brakujących tralek balustrady biegu schodowego prowadzącego na podest I piętra schodów zewnętrznych,
- przemurowanie uszkodzonego ceglanego ogniomuru ściany szczytowej zachodniej, odtworzenie tynków zewnętrznych i obróbek blacharskich,

w terminie do 29.12.2023r.

Uzasadnienie

W dniu 05.08.2022r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo mgr inż. Łukasza Witticha posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr LOD/1817/OWOK/12, do którego dołączono protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku lewej oficyny – komórkowca przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi, przeprowadzonej w kwietniu 2022r. Z załączonego protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecono:

- usunięcie luźnego tynku i wykonanie uzupełnień, wykonanie obróbek blacharskich attyk,
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego elementów stalowych balkonów, wymianę uszkodzonych elementów drewnianych stopów,
- uzupełnienie i wymianę elementów balustrady schodów zewnętrznych,
- wymianę uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej,
- bieżące usuwanie luźnych części warstwy fakturowej do czasu remontu elewacji.

Jak wynika z kart adresowych gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi w stosunku do kamienicy Roberta Weyraucha (budynku frontowego wraz z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną) zlokalizowanej przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi, prowadzone jest postępowanie w przedmiocie wszczęcia wpisu do rejestru zabytków.

W związku z powyższym pismem z dnia 01.09.2022r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przekazał kopię akt sprawy przedmiotowego budynku lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi celem podjęcia działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz zagrożenia zniszczeniem budynku będącego zabytkiem.

W dniu 17.02.2023r. do tut. organu wpłynęło pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, z którego wynika że kamienica wraz z nieruchomością gruntową przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi podlega ochronie konserwatorskiej z uwagi, iż wpisana jest do rejestru zabytków pod nr A/397 oraz z uwagi, iż znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru

zabytków pod nr A/48. Ponadto nieruchomość znajduje się na obszarze uznanym za pomnik historii. Łódź-wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego i znajduje się w granicach Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej oraz usytuowana jest na obszarze, gdzie obowiązują ustalenia ochrony miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonego w rejonie ulic Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Narutowicza, Sienkiewicza, Tuwima, Struga. Jednocześnie nieruchomość znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu „Osada Łódka” ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Jednocześnie Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi poinformował, że budynek drugiej lewej oficyny (piętrowe komórki z zewnętrznymi schodami) nie jest objęty indywidualną ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, oraz że nie planuje podjęcia czynności kontrolnych.

Jak wynika z treści Księgi Wieczystej nr LD1M/00004824/4 (stan na dzień 12.06.2023r.) dla działki ewidencyjnej nr 395/1 przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi, kamienica wraz z nieruchomością gruntową objęta w/w Księgą Wieczystą została wpisana do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Łódzkiego pod nr A/397.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismem z dnia 12.06.2023r. ponownie skierował wniosek do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Łodzi o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz zagrożenia zniszczeniem przedmiotowego budynku będącego zabytkiem.

Pismem z dnia 14.08.2023r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi poinformował, że nie planuje podjęcia czynności kontrolnych względem tych obiektów.

W związku z powyższym w dniu 21.09.2023r. tut. organ przeprowadził oględziny budynku lewej oficyny, zlokalizowanej przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi, w wyniku których stwierdził, że jest przedmiotowy budynek jest użytkowany w poziomie parteru. Budynek posiada konstrukcję ścian murowaną z cegły, więźba dachowa drewniana. Stwierdzono ubytki tralek w balustradzie schodów drewnianych zewnętrznych. Ponadto stwierdzono degradację ceglanego ogniomuru elewacji szczytowej zachodniej. Cegła ogniomuru uległa rozwarstwieniu i skruszeniu. Stwierdzone nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego budynku gospodarczego lewej oficyny mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia.

W przypadku postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego może w trybie art. 66 ustawy Prawo Budowlane nakazać w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego. Stosownie do art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska,
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku,
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym,
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia właściwy organ nakazuje,
- w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i prawne, wobec zaistnienia chociażby jednej z przesłanek, o których mowa w w/w przepisie, organ zobowiązany jest do prowadzenia postępowania w w/w sprawie.

Działając na podstawie przepisu art. 66 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, zasadnym jest nakazanie właścicielowi przedmiotowego budynku gospodarczego lewej oficyny, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego lewej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi (dz. nr 1395/1, obręb S-1) poprzez:

- doraźne uzupełnienie brakujących tralek balustrady biegu schodowego prowadzącego na podest I piętra schodów zewnętrznych,
- przemurowanie uszkodzonego ceglanego ogniomuru ściany szczytowej zachodniej, odtworzenie tynków zewnętrznych i obróbek blacharskich.

Jakkolwiek w myśl przepisu art. 10 § 1 KPA organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, to zgodnie z przepisem art. 10 § 2 KPA, organy administracji publicznej mogą odstąpić od powyższej zasady w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną. W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego w przedmiotowej sprawie spełnione są przesłanki zastosowania powołanego wyżej przepisu (niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego), co wykazano we wcześniejszej części uzasadnienia.

Jednocześnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wyjaśnia, że zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt. 3 ustawy PrBud, przepisy ustawy nie naruszają odrębnych, a w szczególności o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei stosownie do treści art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków, ustawa ta nie narusza w szczególności przepisów prawa budowlanego. Na tym tle w orzecznictwie utrzymało się stanowisko, zgodnie z którym przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie mają charakteru *lex specialis* w stosunku do przepisów PrBud. Sądy wskazują, że żadne przepisy obowiązującego prawa nie wyłączają kompetencji organu nadzoru budowlanego, w sytuacji kiedy postępowanie prowadzi też konserwator zabytków, bowiem w uregulowaniach PrBud, ani w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie występują w tym względzie żadne wyłączenia (wyrok NSA w sprawie II OSK 961/13). Powyższe stanowisko orzeczenia powinno być rozumiane w ten sposób, że przepisy tych dwóch w/w ustaw mogą być w tej samej sprawie współstosowane.

W związku z powyższym przed rozpoczęciem robót budowlanych wskazanych w sentencji niniejszej decyzji, właściciel nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 41 w Łodzi winien uzyskać stosowne zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi (art. 39 ust. 1 ustawy PrBud i art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków).

Na podstawie art. 104 § 1 Kpa organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

2. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:

- roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej;
- prawa osób trzecich nie zostaną naruszone; rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych;
- przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. (Dz.U. z 2003 r., nr 47, poz. 401);



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bełdan Wielanek

Otrzymuje:

0 Gmina Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, UMŁ Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź,
3. a/a.