

Wałbrzych, 2024.03.12

PINB.WB.5144.1.2024. AM  
DW/ 174 /2024

## **DECYZJA NR 8 /2024**

Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 3** ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2023.682 ze zmianami) oraz art. 104 § 1, § 2 , art.108 §1 oraz art.10 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2023.775 ze zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego muru oporowego, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb nr 27 Śródmieście przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu -

### **NAKAZUJĘ**

**Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu –**  
właścicielce działki nr 358/3, obręb nr 27 Śródmieście w Wałbrzychu

**- usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym muru oporowego, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb nr 27 Śródmieście przy A. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, poprzez wykonanie robót jak niżej:**

**1. naprawę uszkodzonego, niestatecznego muru oporowego wraz z balustradą betonową, wykonaną na koronie muru oporowego.**

**Do czasu wykonania robót naprawczych muru oporowego wraz z balustradą betonową jak wyżej - należy cyklicznie kontrolować i utrzymywać w należytym stanie wykonane zabezpieczenia muru oporowego wraz z balustradą betonową, tj. oznakowanie tablicami ostrzegawczymi o grożącym niebezpieczeństwie oraz podparcie muru oporowego wraz z betonową balustradą.**

**Określam termin wykonania nakazu do dnia 31 sierpnia 2024r.**

**Decyzji niniejszej w zakresie pkt.1 na podstawie art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w związku z upadkiem uszkodzonego, niestatecznego muru oporowego wraz z balustradą betonową.**

### **UZASADNIENIE:**

W związku z pismem skargowym - zawiadomieniem z dnia 16.01.2024r. tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego muru oporowego, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb nr 27 Śródmieście przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu i na dzień 21.02.2024r. wyznaczył oględziny w sprawie jak wyżej.

Wszczęcie postępowania administracyjnego było poprzedzone wpłynięciem do tut. Organu nadzoru budowlanego skargi w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego muru oporowego jak wyżej.

Na mapach: zasadniczej i ewidencyjnej aktualnych na dzień 24.01.2022r, pozyskanych z podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, prowadzonego przez Prezydenta Miasta

Wałbrzycha wynika, iż mur oporowy nie jest naniesiony na mapach. Natomiast z otrzymanego w dniu 16.01.2024r. z zasobu jak wyżej szkicu polowego nr 341, datowanego na rok 1963 wynika, że mur oporowy w całości znajduje się na działce nr 358/3.

Właścicielem działki nr 358/3 przy al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, obręb nr 27 Śródmieście jest Wspólnota Mieszkaniowa przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, a zatem właścicielką muru oporowego jest przedmiotowa Wspólnota Mieszkaniowa przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu.

Postanowieniem nr 4/2024 z dnia 16.01.2024r. tut. Organ nadzoru budowlanego postanowił o wykorzystaniu w postępowaniu administracyjnym w sprawie stanu technicznego muru oporowego, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb Śródmieście nr 27 przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, dokumentów jak niżej, zgromadzonych w toku postępowania skargowego o znaku PINB.WB.410.2.2022.AM, tj.:

- wniosku o wydanie wypisu lub wyrysu z operatu ewidencyjnego,
- wniosku o udostępnienie materiałów powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- uproszczonych wypisów z rejestru gruntów,
- mapy ewidencyjnej,
- mapy zasadniczej,
- pisma Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. o znaku L.Dz.Ez-1/W/K-146/2023 z dnia 06 czerwca 2023r. wraz z załącznikami,

uzasadniając powyższe tym, iż dokumenty jak wyżej są niezbędne dla wszczęcia i prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego muru oporowego, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb Śródmieście nr 27 przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu.

Wezwaniem z dnia 17.01.2024r., w związku z nieodpowiednim stanem technicznym muru oporowego, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb Śródmieście nr 27 przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, stanowiącym zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha wezwał Wspólnotę Mieszkaniową przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu - do podjęcia w trybie natychmiastowym działań zabezpieczających mur oporowy, zlokalizowany na działce nr 358/3, obręb Śródmieście nr 27 przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, polegających na:

1. oznakowaniu w sposób widoczny muru oporowego tablicami ostrzegawczymi o grożącym niebezpieczeństwie,
2. zabezpieczeniu elementów muru grożących upadkiem oraz wykonaniu podparcia muru oporowego wraz z betonową balustradą, wykonaną na koronie muru oporowego  
– w terminie 14 dni od daty otrzymania przedmiotowego wezwania.

Przy czym tut. Organ wskazał, iż roboty zabezpieczające jak wyżej należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno - budowlanej oraz legitymującej się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej okręgowej izby samorządu zawodowego, stan zabezpieczeń muru oporowego wraz z betonową balustradą, wykonaną na koronie muru oporowego - należy cyklicznie kontrolować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym - do czasu doprowadzenia muru oporowego wraz z betonową balustradą, wykonaną na koronie muru oporowego do stanu zgodnego z prawem, a o wykonaniu zabezpieczeń należy niezwłocznie, w terminie nieprzekraczalnym 14 dni od daty doręczenia przedmiotowego wezwania, powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, dołączając oświadczenie osoby uprawnionej (w oryginale), o której mowa wyżej, o wykonaniu zabezpieczeń i wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Przeprowadzone w dniu 21.02.2024r., przy udziale członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu oraz administratora budynku - oględziny muru oporowego przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu, obręb nr 27 Śródmieście w Wałbrzychu wykazały, że :

mur oporowy zlokalizowany jest na działce nr 358/3, obręb Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu przy granicy z działką nr 347. Mur oporowy wykonany jako murowany z cegły ceramicznej pełnej. Cegła ceramiczna zlasowana, widoczne liczne ubytki cegieł. Widoczne również ubytki spoin między cegłami. Wymiary muru oporowego : wysokość 168cm, długość 499cm, grubość 25cm. Od strony działki nr 358/3 widoczne śladowe fragmenty tynku cementowo-wapiennego. Widoczne gniazda po dawnych schodach wejściowych. Mur bezpośrednio przylega z jednej strony do ściany tylnej budynku przy Al. Wyzwolenia 55, z drugiej strony do ściany frontowej garażu. Na koronie muru znajduje się betonowa balustrada pełna ze słupkami żelbetowymi. Wymiary balustrady betonowej: wysokość 110cm, grubość 18cm, długość 391,5cm. W balustradzie betonowej widoczna przerwa ( ślady po dawnej furtce). W przerwie w balustradzie betonowej zamocowana bariera ochronna z rury stalowej. Stan techniczny muru oporowego zły- widoczne wybrzuszenie muru w stronę działki nr 358/3. Betonowa balustrada odchylona od pionu w kierunku działki nr 347. Wykonano dokumentację zdjęciową muru oporowego wraz z balustradą betonową.

Na chwilę obecną mur oporowy zabezpieczony przed przechyłem drewnianą konstrukcją oporową.

Właścicielka muru oporowego wraz z betonową balustradą, zlokalizowanego na działce nr 358/3, obręb nr 27 Śródmieście w Wałbrzychu , tj. Wspólnota Mieszkaniowa przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu - nie utrzymuje muru oporowego wraz z balustradą betonową jak wyżej w odpowiednim stanie technicznym, nie wypełnia ustawowych obowiązków wynikających z rozdziału 6 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023.682 ze zm.) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, tj. 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 ust. 1 pkt 1-7, dotyczących między innymi nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co niniejszą decyzją uczyniono.

Stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym muru oporowego wraz z betonową balustradą, w tym zlasowana cegła ceramiczna, liczne ubytki cegieł, ubytki spoin między cegłami, braki tynku cementowo-wapiennego, wybrzuszenie muru oporowego w stronę działki nr 358/3, balustrada betonowa odchylona od pionu , nieprawidłowości przekładające się wprost na obniżenie nośności i stateczności muru wraz z betonową balustradą, mogące stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia

- obligują tut. organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej właścicielce muru oporowego wraz z balustradą betonową, tj. Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. Wyzwolenia 55 w Wałbrzychu – właścicielce działki nr 358/3 - usunięcie tychże nieprawidłowości, poprzez wykonanie robót określonych w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z orzecnictwem sądownoadministracyjnym, jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art.66 ust.1 pkt.1-3 ustawy Prawo budowlane – to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 stycznia 2019 II SA/Kr 1240/19, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2019 r. VII SA/Wa 1543/19).

Decyzji niniejszej w zakresie pkt.1 na podstawie art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w związku z upadkiem uszkodzonego, niestatecznego muru oporowego wraz z balustradą betonową.

Na podstawie art.10 § 2 ustawy kodeks postępowania administracyjnego odstępuje się od zasady określonej w § 1, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną, które to niebezpieczeństwo może wynikać w związku z upadkiem uszkodzonego, niestatecznego muru oporowego wraz z balustradą betonową.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

#### POUCZENIE:

Roboty, o których mowa w pkt.1 osnowy niniejszej decyzji - należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami, pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń, legitymującej się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Wykonanie robót, o których mowa w pkt.1 niniejszej decyzji, należy uzgodnić z Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Wałbrzychu, ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych, jako że mur oporowy wraz z balustradą betonową znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym dzielnicy Stare Miasto, wpisanym do rejestru zabytków decyzją z 08.12.1977r. pod nr 712/683/Wł.

O wykonaniu robót we wskazanym terminie należy niezwłocznie zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego, dołączając oświadczenie osoby uprawnionej nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z zasadami wiedzy technicznej, przepisami i wytycznymi konserwatora zabytków oraz o usunięciu zagrożenia mogącego wynikać z nieodpowiedniego stanu technicznego muru oporowego wraz z balustradą betonową.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław, które wnosi się w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzysza.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzysza

*Mariola Kraus*

Otrzymują wg rozdzielnika.