

BIURO ARCHITEKTURY I URBANISTYKI MARIA WIŚNIEWSKA
ul. Witkacego 6, 78-200 Białogard
NIP:672-116-29-60
tel.: 606 692 744, e - mail: mwisniewska.arch@gmail.com

**INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO
WRAZ Z DOKUMENTACJĄ FOTOGRAFICZNĄ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
UL. KOSZALIŃSKA 94, 78-230 KARLINO
DZ. NR 48/8, OBRĘB 0005 KARLINO**

Zamawiający: KTBS Sp. z o.o.
ul. Wojska Polskiego 1, 78-230 Karlino



Opracowanie: mgr inż. arch. Agnieszka Niziołek
Upr. budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
Nr 8/ZPOIA/OKK/2021

PAŹDZIERNIK 2025

Spis zawartości inwentaryzacji
dotyczącej budynku mieszkalnego wielorodzinnego
przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie
dz. nr 48/8 obręb ewidencyjny 0005 Karlino

Spis treści

1. Przedmiot i zakres opracowania.....	2
2. Podstawa opracowania	2
3. Lokalizacja	3
4. Rys historyczny	3
5. Ochrona konserwatorska.....	4
6. Charakterystyka architektoniczna stanu istniejącego budynku	4
13. Dokumentacja fotograficzna	14
14. Dokumenty formalne.....	29
15. Zestawienie rysunków.....	30

Koszalin wrzesień 2025 r.

1. Przedmiot i zakres opracowania

Inwentaryzacja budynku wraz z dokumentacją fotograficzną ma na celu udokumentowanie stanu faktycznego budynku w celu stworzenia w przyszłości precyzyjnej dokumentacji projektowej dotyczącej np.: remontu obiektu, jego modernizacji, przebudowy, rozbudowy, czy zmiany jego sposobu użytkowania czy wykonania projektu aranżacji wnętrz, oraz zapewnienie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Proces ten obejmował pomiary budynku, weryfikację rzeczywistego stanu technicznego oraz sporządzenie dokumentacji fotograficznej, która dokładnie odzwierciedla rzeczywisty stan obiektu.

Administratorem nieruchomości jest Karliński TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie przy ul. Wojska Polskiego 1 jako reprezentujący interesy Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie.

Zakresem opracowania objęto:

- Pozyskanie niezbędnych wyjściowych dokumentów formalnych,
- Pozyskanie mapy do celów opiniodawczych,
- Pozyskanie aktualnej mapy do celów projektowych,
- Wykonanie inwentaryzacji budynku,
- Wykonanie dokumentacji fotograficznej obiektu,
- Pozyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy,
- Pozyskanie odpowiednich zaleceń konserwatorskich, pozwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy budynku, itp.
- Uzgodnienia i wytyczne branżowe.

UWAGA:

Ze względu na brak dostępu do dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowanych na piętrze budynku, przedmiotowe opracowanie nie zawiera informacji szczegółowych w tym zakresie. Niemniej jednak, w chwili udostępnienia przez Zarządcę nieruchomości niedostępnych obecnie mieszkań, niniejsza dokumentacja zostanie zaktualizowana w zakresie niezbędnych pomiarów, fotografii i informacji na temat zamkniętych na dzień dzisiejszy mieszkań.

2. Podstawa opracowania

- 2.1. Zlecenie Zarządcy budynku przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie;
- 2.2. Oględziny budynku i działki;
- 2.3. Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1: 500 (zasadnicza);
- 2.4. Mapa do celów projektowych;
- 2.5. Dokumentacja fotograficzna;
- 2.6. Polskie normy i przepisy;
- 2.7. Prawo budowlane – Ustawa z dnia 07.07.1994 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.);
- 2.8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz.1225);

3. Lokalizacja

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest na działce gruntu nr 48/8, obręb ewidencyjny 0005 – Karlino, przy ul. Koszalińskiej 94, powiat białogardzki, województwo zachodniopomorskie. Działka ma kształt prostokąta, a jej powierzchnia wynosi 0,0874 ha. Od strony północnej działka graniczy z działką drogową nr 250/2 – droga wojewódzka – ul. Koszalińska, od strony południowej z dz. nr 48/11 zabudowaną budynkami gospodarczymi, które również częściowo leżą na działce przedmiotowej nr 48/8, oraz z dz. nr 48/9 na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Od strony wschodniej przedmiotowa działka sąsiaduje z działką nr 49/2, na której zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny i budynek gospodarczy, a od strony zachodniej z działką nr 48/4 zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z usługami oraz z dz. nr 48/7, która jest niezabudowana.

Na teren działki prowadzi bezpośredni zjazd z ul. Koszalińskiej (dz. nr 52/2) – droga wojewódzka zlokalizowany w północno – wschodnim narożniku działki. Teren działki jest częściowo utwardzony, w całości ogrodzony. Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest w północno zachodniej części działki nr 48/8. Ściana frontowa jest równoległa do ulicy Koszalińskiej. Na działce oprócz przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajduje się również jednokondygnacyjny budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym, oraz budynki gospodarcze i garażowe.

4. Rys historyczny

Pierwsza wzmianka o miejscowości Karlino pochodzi z 1240 roku i mówi o tym, że Karlino należało wówczas do tzw. księstwa kamieńskiego, jednak najstarszy zapis o Karlinie pochodzi z 24 marca 1299 roku.

W roku 1668 tereny miejskie Karlina stały się pruską domeną państwową. Miasto dotknęły dwa wielkie pożary.

Pierwszy z nich wybuchł w 1685 roku i strawił całe miasto. Ocalały jedynie kościół i zamek. Następny pożar strawił przedmieścia Karlina w 1765 roku. Po tym niefortunnym okresie w dziejach Karlina nastąpił dynamiczny rozwój gospodarczy i przestrzenny. W centrum miasta zaczęły powstawać pierwsze murowane, piętrowe kamienice.

Zabudowa ulicy Koszalińskiej powstawała sukcesywnie, w miarę rozrastania się miasta. Willowy charakter, nadaje ulicy Koszalińskiej (dawniej Cösliner Strasse), niepowtarzalny klimat architektoniczny. Ulica jest główną arterią łączącą Karlino z oddalonym o 27 km Koszalinem

Budynek nr 94, będący przedmiotem opracowania jest obiektem wolnostojącym, położonym na działce nr 48/8 w obrębie 0005 Karlino. Od roku 1899 budynek ten funkcjonował jako dom mieszkalny właściciela fabryki maszyn znajdującej się po drugiej stronie ul. Koszalińskiej. Pierwotnie był to budynek na planie prostokąta z niewielkim ryzalitem od strony zachodniej.

Oś geometryczna budynku przebiega z południowego zachodu na północny wschód, a do jego wnętrza prowadzi wejście z terenu działki.

Jedyny wjazd na teren posesji usytuowany jest w północno - zachodnim narożniku działki od ulicy Koszalińskiej. Wzniesiony na przełomie XIX i XX w. przez właściciela fabryki maszyn Jacobi & Klein w 1936 roku budynek został przebudowany (dobudowano werandę do ściany południowo-wschodniej oraz murowaną klatkę schodową przy północno-wschodnim narożniku).

Po wojnie w budynku mieściła się łaźnia dla rosyjskich oficerów, a po przejęciu przez władze miasta Karlina zasiedlono w nim miejscowych obywateli.

W 2001 r. wykonano remont dachu polegający na wymianie zniszczonych elementów więźby dachowej i wzmocnieniu jej konstrukcji. Połacie dachowe zostały odeskowane i wymieniono pokrycie z dachówki cementowej na gont bitumiczny.

5. Ochrona konserwatorska

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wpisany jest do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-181 decyzją z dn. 27.10.2004 r. wraz z otoczeniem. Budynek ten figuruje również w Gminnej Ewidencji Zabytków i posiada kartę adresową zabytku. W związku z tym prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich przy zabytku, robót budowlanych oraz wszelkich innych prac wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej na podstawie art. 36, ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Charakterystyka architektoniczna stanu istniejącego budynku

Opis ogólny budynku

Budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. składający się z dwóch wzajemnie przenikających się brył prostopadłościennych, z dostawioną parterową werandą na planie połowy ośmiokąta od strony południowej.

Budynek jest w całości podpiwniczony, piętrowy, z poddaszem użytkowym i strychem. Klatka schodowa, dwubiegowa, wysunięta nieco poza główną bryłę budynku ze ścianami murowanymi i drewnianymi biegami schodowymi. Główne wejście, znajdujące się na ścianie szczytowej, północnocnej, jest elementem komunikacji podłużnej i amfiladowego układu pomieszczeń mieszkalnych.

W części zachodniej dobudowano niewielką, drewnianą werandę z wyjściem na podwórze. Charakterystyczną cechą budynku jest licowana elewacja, którą wykonano z naturalnego łupka skalnego mocowanego do pełnego deskowania ścian zewnętrznych.

Stolarka okienna drewniana - skrzynkowa, wykończona zdobionymi opaskami drewnianymi nałożonymi na lico ściany zewnętrznej.

Funkcja budynku

Obecnie budynek pełni funkcję mieszkaniową. Na parterze zlokalizowane są dwa mieszkania oraz komórka lokatorska znajdująca się pod schodami, dostępna bezpośrednio z przedsionka. Jedno z mieszkań zlokalizowanych na parterze posiada dodatkowo niezależne zejście z korytarza mieszkania do kondygnacji podziemnej, w której wydzielone zostały: indywidualna

kotłownia, toaleta, warsztat i pomieszczenie magazynowe, wszystkie przynależne do tego mieszkania.

Na piętrze zlokalizowane są trzy mieszkania, z czego dwa na czas wykonywania pomiarów nie były dostępne. Ze względu na brak dostępu do dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowanych na piętrze, przedmiotowe opracowanie nie zawiera informacji szczegółowych w tym zakresie. Na piętrze w sąsiedztwie biegu schodowego zlokalizowana jest łazienka dostępna z komunikacji głównej i która posiada doświetlenie naturalne, poprzez zamontowane w dachu okno połaciowe.

Poddasze stanowi jedną przestrzeń użytkową dostępną dla wszystkich mieszkańców, w której wydzielono niezależne pomieszczenie doświetlone z zewnątrz – również dostępne dla wszystkich mieszkańców. Całe poddasze doświetlone oknami połaciowymi, trójkątnymi oraz jednym oknem w kształcie dwóch półkoli, osadzonymi w ścianach szczytowych oraz w połaciach dachowych od strony dziedzińca.

Dostępne media

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- Wodociągową,
- Kanalizacji sanitarnej - istniejąca instalacja kanalizacji sanitarnej odprowadzająca ścieki bytowe z I-go piętra wykonana została z rur PVC 110 i zamocowana do zewnętrznej powierzchni elewacji budynku. W świetle obowiązujących przepisów jest to rozwiązanie niedopuszczalne i zabronione,
- Elektroenergetyczną,
- Instalacja centralnego ogrzewania - nie istnieje. Poszczególne lokale mieszkalne posiadają indywidualne źródła ciepła. Część lokali wyposażono w kotły na paliwo stałe, niektóre z nich zachowały piece kaflowe natomiast w jednym lokalu zastosowano kocioł elektryczny z powodu braku dostępu do przewodu dymowego.

Elementy konstrukcyjne budynku

- Fundamenty - ławy fundamentowe z cegły ceramicznej pełnej.
- Ściany zewnętrzne piwnic - murowane z cegły pełnej ceramicznej gr. 42 cm otynkowane, częściowo boniowane od zewnątrz.
- Ściany wewnętrzne piwnic - murowane z cegły ceramicznej pełnej gr. 42 cm, otynkowane.
- Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych - drewniana konstrukcja szkieletowa jako szachulec, wypełniony zaprawą wapienno-glinianą na kruszywie ceramicznym (tłuczona cegła), od zewnątrz deskowanie „na styk” grubość całkowita ściany wynosi 25 cm.
- Elewacja licowana, pierwotnie w całości obłożona łupkiem węglowym z rozróżnieniem na trzy kształty łupka. Grubość łupka ok. 6 mm mocowanym gwoździami budowlanymi do deskowania. Całkowita grubość ściany wynosi ok. 25 cm.
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - o drewnianej konstrukcji szkieletowej wypełnionej cegłą na zaprawie wapienno-cementowej gr. 17 cm (pruski mur) - obustronnie tynkowane.
- Ściany wewnętrzne - działowe - częściowo z cegły pełnej gr. 12 cm oraz z płyt gipsowo - kartonowych na ruszcie systemowym.

- Strop nad piwnicą - ceramiczny gr. 20 cm, typu Kleina na dwuteownikowych belkach stalowych, podłoga z desek gr. 32 mm na legarach drewnianych gr. 8 cm, w łazienkach płytki na warstwie wyrównawczej.
- Strop nad parterem i piętrem: drewniany, belkowy ze ślepym pułapem, polepą glinianą, podsufitką z desek i tynkiem na trzcinie.
- Podłogi: drewniane z desek łączonych „na pióro i wpust”.
- Więźba dachowa - klasyczna, drewniana, krokwiowo - płatwiowa oparta za pośrednictwem murłaty na ściankach kolankowych i słupach. Deskowanie połaci „na styk” z desek o gr. 25 mm. Krokwie bez jętek. Połacie dachu, nachylone pod kątem około 40°- 42° tworzą układ symetryczny. Elementy konstrukcyjne z drewna sosnowego. W roku 2001 r. dokonano wymianę niektórych elementów oraz deskowania połaci.
- Pokrycie dachu: gont papowy na papie podkładowej. Nad werandami i wejściem do budynku - papa zgrzewalna nawierzchniowa na papie podkładowej.
- Kominy - budynek posiada trzy kominy dymowe. Kominy wymurowano z cegły pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej. Kominy obsługują piece kaflowe i kotły na paliwo stałe ogrzewające poszczególne lokale mieszkalne.
- Odwodnienie dachów - poprzez rynny i rury spustowe z PCV. Rury spustowe odprowadzają wodę opadową do systemu gminnej kanalizacji deszczowej.
- Schody zewnętrzne główne, prowadzące do wnętrza budynku, oraz schody do piwnic - betonowe, bez okładziny.
- Schody wewnętrzne (klatka schodowa) - drewniane na belkach policzkowych, z drewnianą balustradą, malowane farbą olejną. Klatka schodowa w układzie dwubiegowym.
- Posadzki - w piwnicach cementowe, na pozostałych kondygnacjach podłoga z desek, za wyjątkiem łazienek, gdzie zastosowano posadzki cementowe. W komunikacji poziomej parteru zachowała się pierwotna posadzka ceramiczna.
- Stolarka drzwiowa zewnętrzna - drewniana płycinowa, w wejściu głównym drzwi dwuskrzydłowe wykonane wtórnie najprawdopodobniej na wzór stolarki oryginalnej. Pozostałe zewnętrzne na werandzie – drewniane płycinowe, jednoskrzydłowe.
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi drewniane jedno i dwuskrzydłowe, zróżnicowane w stopniu zużycia. Drzwi wejściowe do mieszkań o różnorodnej formie, stylu, kolorystyce i stopniu zużycia.
- Stolarka okienna - drewniane o konstrukcji skrzynkowej. Dodatkowo w dachu budynku zamontowano współczesne okno połaciowe, oraz okna plastikowe na I piętrze elewacji południowej.

Rodzaje stolarki okiennej

1. Okno trójdzielne skrzynkowe, dwupoziomowe, sześcioskrzydłowe, górne skrzydła uchylne, opaska zewnętrzna drewniana, zdobiona.



2. Okno dwudzielne z nadprożem prostym — skrzynkowe, dwupoziomowe, w dolnej części dwudzielne czteroskrzydłowe, w górnej jednodzielne jednoskrzydłowe, uchylne, opaska zewnętrzna drewniana, zdobiona



3. Okno dwudzielne z nadprożem trójkątnym — skrzynkowe, dwupoziomowe, w dolnej części dwudzielne, czterokrzydłowe, w górnej jednodzielne, jednoskrzydłowe, z nadprożem trójkątnym, opaska drewniana, zdobiona



4. Okno dwudzielne ośmioskrzydłowe nad werandą południowo-zachodnią, skrzynkowe, dwupoziomowe, w obu poziomach dwudzielne, ośmioskrzydłowe, współczesne, wstawione w miejsce drzwi balkonowych



5. Okno dwupoziomowe parteru od podwórza — drewniane, skrzynkowe, dwupoziomowe, opaska zewnętrzna drewniana zdobiona



6. Okno dwupoziomowe poddasza od podwórza — drewniane, skrzynkowe, z opaską drewnianą zewnętrzną, drewnianą z ozdobnikami



7. Okna werandy od podwórza — drewniane, krosnowe, pojedyncze, dwuskrzydłowe



8. Okna trójkątne poddasza w elewacjach bocznych — drewniane pojedyncze, dwudzielne trójkątne



9. Okna klatki schodowej — drewniane, pojedyncze, trójpoziomowe, trójdzielne, dolna, górna i część Środkowa — stała, boczne skrzydła uchylne



10. Okno okrągłe poddasza — drewniane, owalne, dwudzielne, dwuskrzydłowe, pojedyncze



11. Okno jednoskrzydłowe na piętrze — drewniane, zespolone, jednoramowe, jednoskrzydłowe



12. Okno piwniczne — drewniane, dwuskrzydłowe, pojedyncze



Dane liczbowe

Długość budynku:	18,75 m
Szerokość budynku:	12,12 m
Wysokość budynku:	14,42 m
Powierzchnia zabudowy:	227,25 m ²
Powierzchnia użytkowa:	598,00 m ²
Kubatura:	ok. 2 000,00 m ³

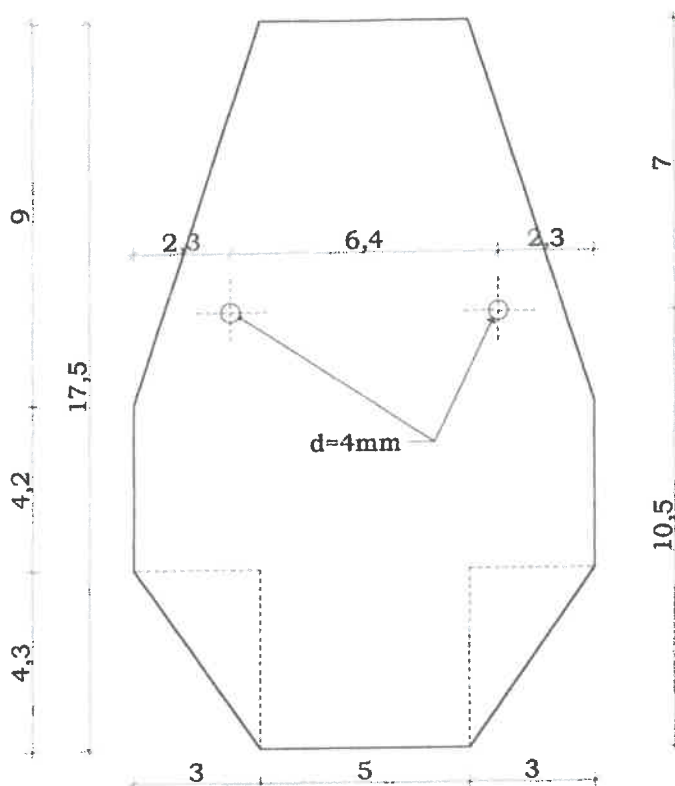
Zestawienie pomieszczeń

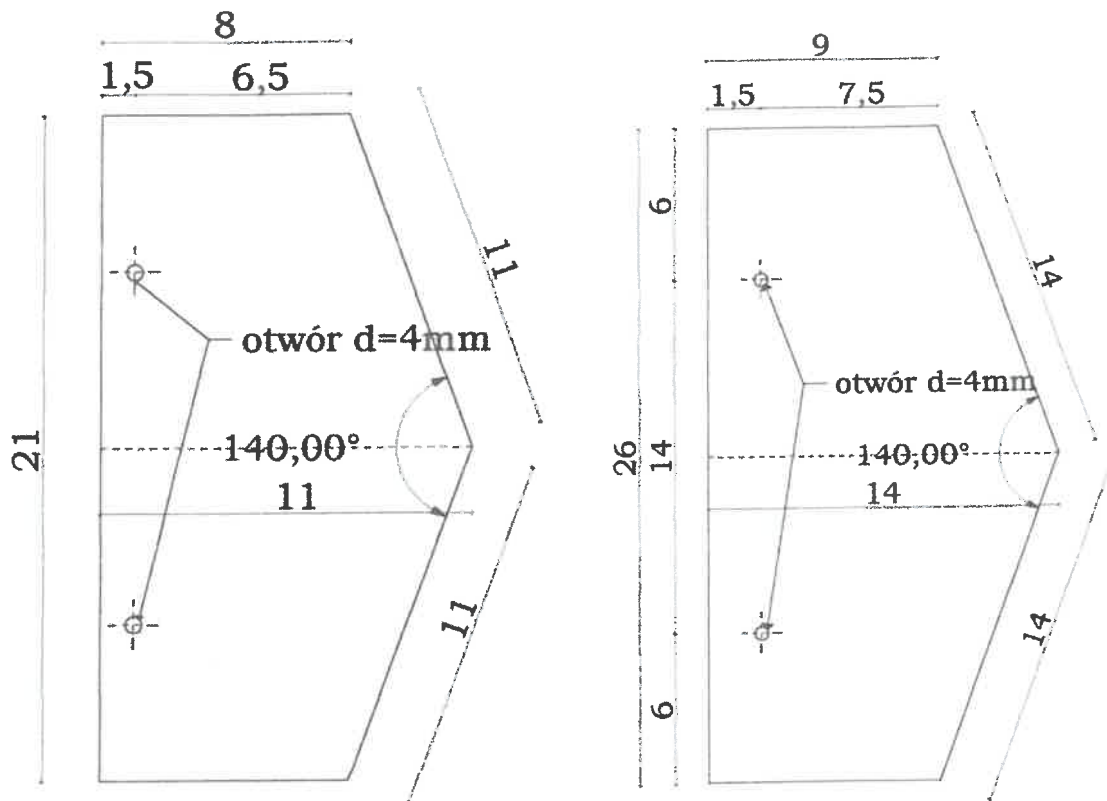
PIWNICA		
NR	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M ²]
001	Pomieszczenie gospodarcze	16,60
002	Pomieszczenie gospodarcze	11,60
003	Pomieszczenie gospodarcze	9,00
004	Pomieszczenie gospodarcze	9,40
005	Pomieszczenie gospodarcze	22,20
006	Pomieszczenie gospodarcze	18,90
007	Komunikacja	22,30
008	Warsztat	17,00
009	WC	1,30
010	Kotłownia	8,10
011	Pomieszczenie gospodarcze	20,00
		SUMA: 156,40
PARTER		
0.1	Przedsiónek	4,40
0.2	Komunikacja pionowa	12,50
0.3	Komunikacja	9,00
0.4	Korytarz	3,30
0.5	Garderoba	2,80
0.6	Korytarz	6,40
0.7	Łazienka	3,60
0.8	Pokój	20,40
0.9	Pokój	11,10
0.10	Kuchnia z aneksem jadalnym	13,60
0.11	Pokój	20,40
0.12	Kuchnia	13,80
0.13	Łazienka	13,80
0.14	Weranda	5,70
0.15	Pokój	9,70
0.16	Pokój	14,80
0.17	Pokój	11,10
0.18	Komórka lokatorska	2,20
		SUMA: 178,60
PIĘTRO I		
1.1	Komunikacja pozioma	5,60
1.2	Komunikacja pionowa	12,20
1.3	Komunikacja	14,70
1.4	Łazienka	5,10
1.5	Pokój	13,60
1.6	Pokój	9,00

1.7	łazienka	4,60
1.8	Pokój z aneksem kuchennym	9,80
1.9	Pokój	20,90
1.10	Pokój	13,10
1.11	Pokój	16,20
1.12	Kuchnia	13,10
1.13	Pokój	7,60
SUMA: 145,50		
PODDASZE		
2.1	Komunikacja pionowa	12,20
2.2	Poddasze I	78,30
2.3	Poddasze II	27,00
SUMA: 117,50		
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ		598,00

	Pomieszczenia niedostępne
	Pomieszczenia przynależne do mieszkania na parterze

Rodzaje łupka elewacyjnego:





13. Dokumentacja fotograficzna

UWAGA:

Pełna dokumentacja fotograficzna dostępna jest w formie elektronicznej i przekazana Zamawiającemu.

ELEWACJE



Elewacja frontowa – zachodnia



Fragment elewacji bocznej II – południowej

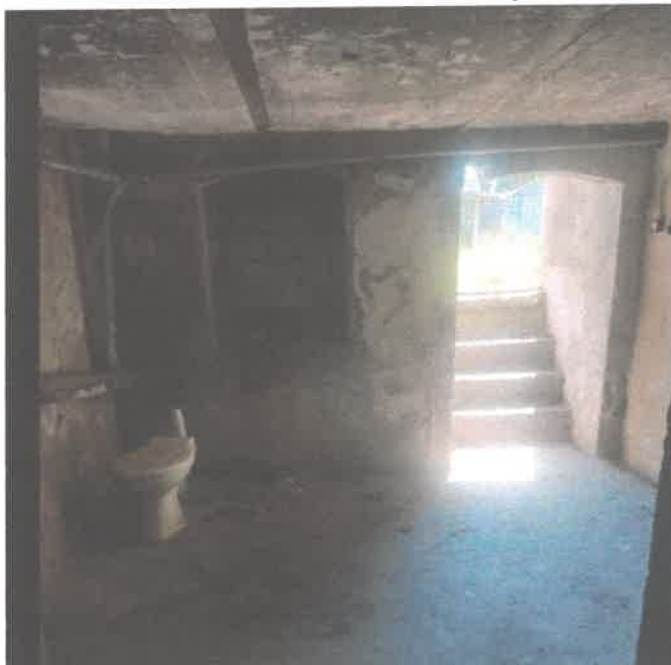


Elewacja od podwórza – wschodnia



Elewacja boczna I – północna

WNĘTRZA – PIWNICE



WNĘTRZA – KOMUNIKACJA PIONOWA



WNĘTRZA – PARTER – HOL WEJŚCIOWY I KORYTARZ



WNĘTRZA MIESZKALNE - PARTER



04 korytarz



09 i 08 pokój



08 pokój



011 pokój



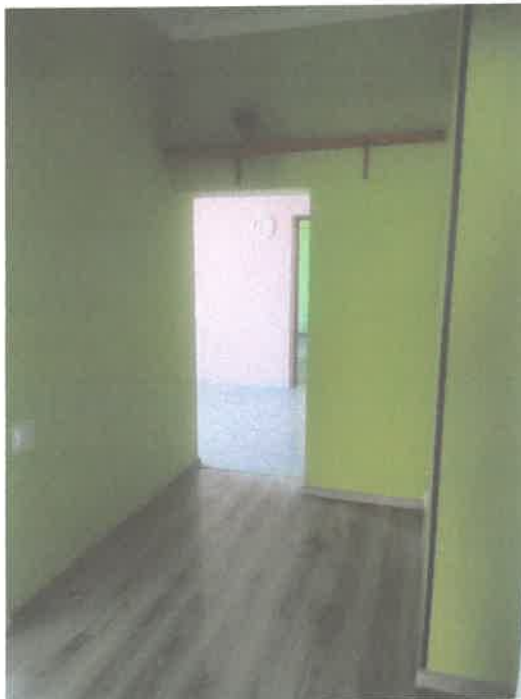
011 pokój



010 jadalnia



010 kuchnia



06 korytarz





07 łazienka



008 warsztat



008 warsztat



0010 kotłownia



009 WC



012 kuchnia



014 weranda



013 łazienka





015 pokój



016 pokój



016 pokój



017 pokój

WNĘTRZA – PIĘTRO



1.1 komunikacja



1.3 komunikacja



1.12 kuchnia



1.13 pokój



1.11 pokój



1.10 pokój



1.4. łazienka



1.4. łazienka

WNĘTRZA – PODDASZE








14. Dokumenty formalne

- 14.1 Oświadczenie autora opracowania.
- 14.2 Uprawnienia autora opracowania.
- 14.3 Zaświadczenie przynależności autora opracowania do Izby Architektów RP.
- 14.4 Uchwała nr 7/2024 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie z dnia 22.03.2025 r.
- 14.5 Zalecenia Pokontrolne Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2024 r., znak: ZN.K.5180.09.2019.KE.
- 14.6 Warunki techniczne przyłączenia Nr WTP/0001/PCCK/2025 z dnia 23.06.2025 r. Kogeneracji Karlino sp. z o. o.
- 14.7 Opinia GEN OPERATOR z dnia 11 czerwca 2025 r. o istnieniu technicznych możliwości przyłączenia do sieci gazowej G.EN Operator Sp. z o.o.
- 14.8 Poświadczenie dostawy prądu ENERGIA Obrót SA.
- 14.9 Karta adresowa zabytku nieruchomego ujętego w Rejestrze Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 14.10 Zalecenia konserwatorskie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2025 r., znak: ZN.K.5183.68.2025.KE dla remontu budynku przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie.
- 14.11 Decyzja Nr 516.2025.K Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2025 r., znak: ZN.K.5260.3.2025.KE wraz z programem badań konserwatorskich – pozwolenie na wykonanie badań konserwatorskich i architektonicznych.
- 14.12 Licencja mapy nr GK.6642.509.2025.KL_3201_CL1.
- 14.13 Ostateczna decyzja o warunkach zabudowy z dnia 3 października 2025 r., znak: GP.6730.62.2025.ISC.6. wraz z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 14.14 Uzgodnienie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 17 listopada 2025 r., znak: ZN.K.5160.3.2025.KE.CW programów prac konserwatorskich.

15. Zestawienie rysunków

Nr rysunku	Tytuł rysunku	Skala
1.	Plan sytuacyjny	1:500
2.	Rzut piwnic	1:100
3.	Rzut parteru	1:100
4.	Rzut piętra	1:100
5.	Rzut poddasza	1:100
6.	Rzut dachu	1:100
7.	Przekrój A - A	1:100
8.	Elewacja	1:100
9.	Elewacja	1:100
10.	Elewacja	1:100
11.	Elewacja	1:100

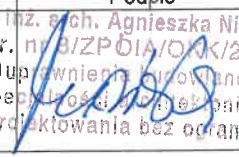
autor opracowania:


mgr inż. arch. Agnieszka Niziołek
upr. nr 8/ZPOIA/OKK/2021
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie, z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. oświadczam, że INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO WRAZ Z DOKUMENTACJĄ FOTOGRAFICZNĄ budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Karlinie, przy ul. Koszalińskiej 94, na działce nr 48/8, obręb ewidencyjny 0005 Karlino, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Branża: ARCHITEKTURA

Branża	Imię i nazwisko	Data	Podpis
PROJEKTANT Architekt	mgr inż. arch. Agnieszka Niziołek upr. nr 8/ZPOIA/OKK/2021 w specjalności architektonicznej	mgr inż. arch. Agnieszka Niziołek upr. nr 8/ZPOIA/OKK/2021 Wrzesień 2025	

Dane identyfikujące uprawnienia budowlane, uznane kwalifikacje zawodowe oraz dane dotyczące osoby, która nabyła te uprawnienia lub kwalifikacje, podlegają wpisowi do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane i znajdują się w Centralny Rejestrze Osób Posiadających Uprawnienia Budowlane.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZACHODNIOPOMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: 36/OKK/ZPOIA/2013

Szczecin 20.02.2021 r.

DECYZJA nr 8/ZPOIA/OKK/2021

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2019 r. poz. 1117 tekst jedn.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 tekst jedn. oraz Dz.U. z 2020 r. poz. 471) zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 tekst jedn. oraz Dz.U. z 2020 poz.695 Dz.U. z 2020 r. poz. 1298)

stwierdza się, że

Pani mgr inż. arch. Agnieszka Taida Niziołek
ur. 03.11.1973 r. w Koszalinie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.
Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA:

Robert Rachuta Ewa Rzymaska-Satkiewicz Piotr Bach Jarosław Bondar Ryszard Długopolski Maciej Furmańczyk Ireneusz Lech Krzysztof Miziński Piotr Zaniewski
Przewodniczący Sekretarz

Otrzymują:

1. arch. Agnieszka Taida Niziołek
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. ZPOIARP
4. a/a





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Agnieszka Taida Niziołek

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **8/ZPOIA/OKK/2021**, jest wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0897**.

Członek czynny od: 14-04-2021 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 29-10-2025 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0897-5AYD-Y8D2-4956-C8A8

UCHWAŁA nr 7/2024
Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie
(duża Wspólnota) z dnia 22.03.2024r.

w sprawie: *wyrażenia zgody na wykonanie generalnego remontu budynku, w ramach wypełnienia zaleceń pokontrolnych Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.*

§ 1

W celu wykonania **zaleceń pokontrolnych Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 stycznia 2024 r.** określonych w załączniku nr 1 do uchwały, Właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie postanawiają co następuje:

1. Wyrażają zgodę na wykonanie generalnego remontu budynku w zakresie niezbędnym do zrealizowania zaleceń konserwatorskich.
Zakres czynności niezbędny do zrealizowania zaleceń konserwatorskich (remontu budynku) wraz z ich przybliżonymi kosztami, określa załącznik nr 2 do uchwały
2. Wyrażają zgodę na zlecenie wykonania dokumentacji formalno – prawnej, która stanowi wstępny etap przygotowawczy do wykonania projektu budowlanego i wykonania robót budowlano-konserwatorskich.
3. Dokumentacja formalno – prawna, o której mowa w pkt 2, obejmuje:
 - a) inwentaryzację stanu istniejącego całego obiektu wraz z dokumentacją fotograficzną;
 - b) ekspertyzę techniczną stanu istniejącego całego budynku;
 - c) badania konserwatorskie wraz z ich wynikami oraz programem prac konserwatorskich dla zewnętrznej tkanki bryły budynku;
 - d) badania konserwatorskie wraz z ich wynikami i programem prac konserwatorskich dla wnętrza obiektu;
 - e) uzyskanie dokumentów wyjściowych, takich jak: zalecenie konserwatorskie, mapa do celów opiniodawczych, pozwolenie ZWKZ na prowadzenie badań konserwatorskich, decyzja o warunkach zabudowy, promesy od gestorów sieci, uzyskanie warunków przyłączeniowych i mapa do celów projektowych.
4. Zgody na dalsze czynności, objęte etapem 2 i 3, wraz z określeniem źródeł ich finansowania zostaną podjęte w odrębnych uchwałach.

§ 2

1. Łączny koszt przygotowania dokumentów formalno-prawnych, o których mowa §1 pkt 2 i 3, szacuje się w przedziale 38.200,00 zł – 48.200,00 zł netto, w zależności od kosztów poszczególnych badań konserwatorskich i ekspertyz technicznych, których ostateczny zakres zostanie określony w wytycznych konserwatorskich .
2. Wydatki zostaną sfinansowane ze środków funduszu remontowego Wspólnoty.

§ 3

Właściciele lokali udzielają pełnomocnictwa dla zarządcy, tj. Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o, reprezentowanej przez Prezesa Andrzeja Nowaka, do występowania w imieniu Wspólnoty w tym zakresie do wszystkich podmiotów i instytucji, których opinie bądź zgody będą niezbędne do zrealizowania zaleceń pokontrolnych.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Lp.	Właściciel	Udział	Za uchwałą	Przeciw uchwale	Data
1	Elert Jacek	0,3627	Elert Jacek		
2	Buchta Leokadia	0,1500	Marina Buchta		
3	Gmina Karlino	0,4873	Floyd		

Za uchwałą głosowali właściciele posiadający100%.....udziałów.

Przeciw uchwale głosowali właściciele posiadającyudziałów.

Uchwała weszła/~~nie weszła~~ w życie w dniu22.09.2024r......

~~PREZES ZARZĄDU~~
Karlińskiego TBS Sp. z o.o.
~~Andrzej Nowak~~

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konservator Zabytków
w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 76-502 Szczecin
tel. 91 433 70 66/82, 488 18 04

ZN.K.5180.09.2019.KE

KARLINIE
Spółka z o.o. w KARLINIE
W PLYNIE
dn. 29 STY. 2024
L. 1
Sylwano do *DA + OF/W*
Rozmowa

Koszalin, dnia 24 stycznia 2024r.

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie**

ZALECENIA POKONTROLNE

Zachodniopomorski Wojewódzki Conservator Zabytków w Szczecinie wydaje niniejsze zalecenia pokontrolne na podstawie art.40 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.) oraz na podstawie ustaleń wynikających z przeprowadzonej w dniu 05 kwietnia 2023r. przez upoważnionego pracownika WUOZ w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, kontroli wykonania „Zaleceń Pokontrolnych” z dnia 03 kwietnia 2020r. i stosowania przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami oraz stanu zachowania zabytku: **dom mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wpisany do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod Nr A-181 decyzją z dn. 27 października 2004r.**

Podczas kontroli stwierdzono:

1. „Zalecenia Pokontrolne” z 03 kwietnia 2020r. nie zostały wykonane. Mieszana własność lokali jest przyczyną wielu konfliktów – obecni w trakcie kontroli P. Leszek Radzimski i P. Jadwiga Elert wskazali na bezprawne działania syna P. Leokadii Buchty i brak jakiegokolwiek współpracy w zakresie objętym „Zaleceniami Pokontrolnymi”;
2. bardzo zły stan więźby dachowej i stropu – nieszczelności w pokryciu dachowym, liczne przecieki, ślady żerowania kołatka, deski podłogowe zgnilizna i próchno, poddasze zagrazone: sprzętami, szmatami, kubkami;
3. postępującą destrukcję okładziny z tępka kamiennego na elewacjach zewnętrznych;
4. brak konserwacji drewnianej stolarki okiennej – wypaczenia, uszkodzone listwy;
5. brak bieżących remontów na częściach wspólnych, w tym zły stan zachowania tynków i schodów klatki schodowej.

W związku z powyższym zaleca się:

1. w trybie pilnym usunięcie z poddasza sprzętów, farb i szmat zalegających na podłodze – do wykonania natychmiast;
2. doraźne zabezpieczenie połaci dachowych przed przeciekami do 30 marca 2023r.
3. przeprowadzenie remontu więźby dachowej z wymianą odeskowania stropu i wymianą pokrycia dachowego na pokrycie dachówką ceramiczną w terminie do 30 września 2024r.
4. aktualizację projektu budowlanego remontu kamienicy mającego na celu trwałe zachowanie zabytku, odtworzenie i uczytlnienie historycznej kompozycji elewacji zewnętrznych, konserwację zachowanej stolarki okiennej (konieczny program prac konserwatorskich) do 31 grudnia 2024r.
5. przeprowadzenie remontu budowlano-konserwatorskiego elewacji zewnętrznych zgodnie z zaktualizowanym projektem budowlanym w terminie do 31 grudnia 2025r.
6. przeprowadzenie prac konserwatorsko-budowlanych na klatce schodowej w oparciu o program prac konserwatorskich (ustalenie historycznej kolorystyki ścian i balustrady schodów) w terminie do 30 września 2026r.

W przypadku stwierdzenia pogorszenia się stanu zabytku lub niedostatecznego zabezpieczenia, w/w zalecone kroki i odpowiednie działania należy podjąć w trybie natychmiastowym, przy czym podejmowanie wszelkich działań przy zabytku, mogących naruszać substancję lub zmieniać formę, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej, na podstawie art.36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.).

POUCZENIE

Zgodnie z art.107e ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.) - „Kto wbrew obowiązkowi nie wykonuje zaleceń pokontrolnych, o których mowa w art. 40 ust. 1, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 50 000 zł.”

Zgodnie z art.110 ust.1 cyt. wyżej ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny”

Podejmowanie wszelkich prac przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej, na podstawie art.36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.).

Każdorazowo – w przypadku uszkodzenia, zniszczenia, zaginięcia lub kradzieży zabytku wpisanego do rejestru – należy niezwłocznie zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o tych zdarzeniach.

Każdorazowo – w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla zabytku wpisanego do rejestru – należy niezwłocznie zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wystąpieniu tego zagrożenia.

Każdorazowo – w przypadku nastąpienia zmian dotyczących stanu prawnego zabytku wpisanego do rejestru lub znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – należy zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o tych zmianach nie później niż w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany.

Zgodnie z art.40 ust. 2a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - *Kontrolowana osoba fizyczna lub kierownik kontrolowanej jednostki organizacyjnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zaleceń, może zgłosić pisemnie umotywowane zastrzeżenia do zaleceń pokontrolnych oraz dodatkowe wyjaśnienia lub przedstawić dodatkową dokumentację.*

O wykonaniu poszczególnych zaleceń należy pisemnie zawiadomić Delegaturę w podanym terminie wykonania zaleceń.

Z up. ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW
Kierownik Delegatury w Koszalinie


mgr Dorota Raczkowska

Otrzymują:

1. Współwłaściciele wg rozdzielnika

2. Zarządca Nieruchomości

Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Ul. Wojska Polskiego 1 78-230 Karlino

3. a/a

ZN.K.5180.09.2019.KE

Koszalin, dnia 24 stycznia 2024r.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie

ZALECENIA POKONTROLNE

Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie wydaje niniejsze zalecenia pokontrolne na podstawie art.40 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.) oraz na podstawie ustaleń wynikających z przeprowadzonej w dniu 05 kwietnia 2023r. przez upoważnionego pracownika WUOZ w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, kontroli wykonania „Zaleceń Pokontrolnych” z dnia 03 kwietnia 2020r. i stosowania przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami oraz stanu zachowania zabytku: **dom mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wpisany do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod Nr A-181 decyzją z dn. 27 października 2004r.**

Podczas kontroli stwierdzono:

1. „Zalecenia Pokontrolne” z 03 kwietnia 2020r. nie zostały wykonane. Mieszana własność lokali jest przyczyną wielu konfliktów – obecni w trakcie kontroli P. Leszek Radzimski i P. Jadwiga Elert wskazali na bezprawne działania syna P. Leokadii Buchty i brak jakiegokolwiek współpracy w zakresie objętym „Zaleceniami Pokontrolnymi”;
2. bardzo zły stan więźby dachowej i stropu – nieszczelności w pokryciu dachowym, liczne przecieki, ślady żerowania kołatka, deski podłogowe zgnilizna i próchno, poddasze zagracone: sprzętami, szmatami, kubłami;
3. postępującą destrukcję okładziny z tępka kamiennego na elewacjach zewnętrznych;
4. brak konserwacji drewnianej stolarki okiennej – wypaczenia, uszkodzone listwy;
5. brak bieżących remontów na częściach wspólnych, w tym zły stan zachowania tynków i schodów klatki schodowej.

W związku z powyższym zaleca się:

1. w trybie pilnym usunięcie z poddasza sprzętów, farb i szmat zalegających na podłodze – do wykonania natychmiast;
2. doraźne zabezpieczenie połączeń dachowych przed przeciekami do 30 marca 2023r.
3. przeprowadzenie remontu więźby dachowej z wymianą odeskowania stropu i wymianą pokrycia dachowego na pokrycie dachówką ceramiczną w terminie do 30 września 2024r.
4. aktualizację projektu budowlanego remontu kamienicy mającego na celu trwałe zachowanie zabytku, odtworzenie i uczynienie historycznej kompozycji elewacji zewnętrznych, konserwację zachowanej stolarki okiennej (konieczny program prac konserwatorskich) do 31 grudnia 2024r.
5. przeprowadzenie remontu budowlano-konserwatorskiego elewacji zewnętrznych zgodnie z zaktualizowanym projektem budowlanym w terminie do 31 grudnia 2025r.
6. przeprowadzenie prac konserwatorsko-budowlanych na klatce schodowej w oparciu o program prac konserwatorskich (ustalenie historycznej kolorystyki ścian i balustrady schodów) w terminie do 30 września 2026r.

W przypadku stwierdzenia pogorszenia się stanu zabytku lub niedostatecznego zabezpieczenia, w/w zalecone kroki i odpowiednie działania należy podjąć w trybie natychmiastowym, przy czym podejmowanie wszelkich działań przy zabytku, mogących naruszać substancję lub zmieniać formę, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej, na podstawie art.36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.).

POUCZENIE

Zgodnie z art.107e ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.) - „Kto wbrew obowiązkowi nie wykonuje zaleceń pokontrolnych, o których mowa w art. 40 ust. 1, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 50 000 zł.”

Zgodnie z art.110 ust.1 cyt. wyżej ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny”

Podejmowanie wszelkich prac przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej, na podstawie art.36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz.840 ze zm.).

Każdorazowo – w przypadku uszkodzenia, zniszczenia, zaginięcia lub kradzieży zabytku wpisanego do rejestru – należy niezwłocznie zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o tych zdarzeniach.

Każdorazowo – w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla zabytku wpisanego do rejestru – należy niezwłocznie zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wystąpieniu tego zagrożenia.

Każdorazowo – w przypadku nastąpienia zmian dotyczących stanu prawnego zabytku wpisanego do rejestru lub znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – należy zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o tych zmianach nie później niż w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany.

Zgodnie z art.40 ust. 2a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - *Kontrolowana osoba fizyczna lub kierownik kontrolowanej jednostki organizacyjnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zaleceń, może zgłosić pisemnie umotywowane zastrzeżenia do zaleceń pokontrolnych oraz dodatkowe wyjaśnienia lub przedstawić dodatkową dokumentację.*

O wykonaniu poszczególnych zaleceń należy pisemnie zawiadomić Delegaturę w podanym terminie wykonania zaleceń.

Z up. ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
Kierownik Delegatury w Koszalinie


mgr Dorota Raczkowska

Otrzymują:

1. Współwłaściciele wg rozdzielnika
2. Zarządca Nieruchomości
Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
Ul. Wojska Polskiego 1 78-230 Karlino
3. a/a

2025 -06- 2 5



Białogard, dnia 2025.06.23

LDZ.....

SKIEROWANO DO.....

WARUNKI TECHNICZNE PRZYŁĄCZENIA Nr WTP/0001/PCKK/2025

Na podstawie „Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych” (Dz.U. z 2007r. Nr 16, poz.92) podajemy techniczne warunki przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu:

Budynek biurowy ul. Koszalińska 94, Karlino działka nr 48/8 obręb 0005 Karlino.

1. Wnioskodawca:

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości

Ul. Koszalińska 94

78-230 Karlino

2. Miejsca włączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej:

2.1. Sieć ciepłownicza KK dz.nr 47/4

3. Warunki wykonania inwestycji:

3.1. Podpisanie umowy przyłączeniowej pomiędzy Kogeneracją Karlino sp. z o.o. a właścicielem przyłączanego obiektu. Umowa określa zasady realizacji i finansowania inwestycji.

3.2. Dokumentację projektową sieci ciepłowniczej/ przyłącza ciepłego oraz węzła ciepłego opracowuje Przedsiębiorstwo ciepłownicze.

3.3. Dokumentacja projektowa węzła ciepłego zostanie opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i wymaganiami producentów zastosowanych urządzeń i materiałów. Do realizacji węzła ciepłego zostanie opracowany również projekt technologiczny węzła oraz instalacji elektrycznej i AKPiA. Projekt podlega konsultacji z Wnioskodawcą.

3.4. Przyłączy ciepłownicze oraz węzeł ciepły wykonuje Przedsiębiorstwo Energetyczne. Miejsce wejścia przyłącza do budynku Odbiorcy zostanie określone na etapie uzgodnienia projektu węzła. Preferowana lokalizacja: pomieszczenie obecnej kotłowni/węzła od strony ściany zewnętrznej.

4. Zakres niezbędnej budowy sieci ciepła:

4.1. W części dotyczącej urządzeń Przedsiębiorstwa Ciepłowniczego:

4.1.1. wybudowanie przyłącza ciepłownicze DN100 do węzła ciepłego zlokalizowanego w pomieszczeniu wskazanym przez Odbiorcę.

4.1.2. zaprojektować i wybudować węzeł ciepły o następujących parametrach:
- ogrzewanie: moc 150 kW, parametry instalacji wewnętrznej 70/50°C

Kogeneracja Karlino sp. z o.o.
78-230 Białogard, ul. Pełki 6, tel.: 094-311 70 03

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie,
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000183985,
NIP 6721631254, kapitał zakładowy 3 296 734,92 zł



- 4.2. W części dotyczącej urządzeń Podmiotu Przyłączanego:
 - 4.2.1. Udostępnić w Obiekcie Przyłączanym pomieszczenie na węzeł ciepła o pow. wymaganej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
5. Warunki techniczne projektowania przyłącza ciepłowniczego oraz węzła ciepłnego:
 - 5.1. Projektowane parametry wody sieciowej zimą: 85/55°C, latem: 65/25°C
 - 5.2. Projektowane ciśnienie dyspozycyjne 150 kPa
 - 5.3. Maksymalna temperatura powrotu wody sieciowej: 5°C powyżej temperatury powrotu z instalacji wewnętrznej
 - 5.4. Maksymalne ciśnienie w sieci ciepłowniczej 1,6 MPa.
 - 5.5. Na etapie opracowywania dokumentacji technicznej przewidzieć usytuowanie pomieszczenia dla węzła ciepła w Obiekcie Przyłączanym od strony przebiegu sieci ciepłowniczej.
 - 5.6. Zaprojektowana trasa przyłącza ciepła winna być zgodna z obowiązującymi przepisami projektowania uzbrojenia podziemnego. W pracach projektowych należy uwzględnić wymagania zawarte w normie PN-EN 13941:2006, uwzględniając do obliczeń wytrzymałościowych rurociągów ciepłych ciśnienie robocze 1,6 MPa i temperaturę czynnika grzewczego do 95°C.
 - 5.7. W oparciu o indywidualne uzgodnienia z przedsiębiorstwami branżowymi, dopuszcza się prowadzenie preizolowanych rurociągów ciepła zarówno nad, jak i pod urządzeniami infrastruktury podziemnej. Sieć ciepła oraz przyłącza należy projektować od zabudowy w odległościach umożliwiającym dokonywanie jego remontów i przebudowy, zgodnie z wymaganiami technicznymi „COBRTI INSTAL. WTWiO sieci ciepłowniczych preizolowanych”.
6. Sposób zasilania instalacji odbiorczych:
 - 6.1. Zasilanie wewnętrznych instalacji odbiorczych w budynku winno odbywać się poprzez wymiennik ciepła, pracujący w systemie pompowym przepływowym
 - 6.2. Węzeł ciepły zostanie zabudowany w pomieszczeniu na parterze wskazanym przez Odbiorcę.
 - 6.3. Pomieszczenie węzła ciepła powinno odpowiadać obowiązującym przepisom i być zabezpieczone tak, aby poziom hałasu związanego z pracą węzła odpowiadał aktualnie obowiązującym normom.
 - 6.4. Wszystkie urządzenia, elementy i materiały występujące w dokumentacji technicznej węzła ciepła winny posiadać wymagane certyfikaty, aprobaty techniczne lub inne dokumenty, dopuszczające do stosowania w budownictwie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 6.5. Układ automatycznej regulacji węzła ciepłego powinien spełniać następujące funkcje:
 - 6.5.1. regulacji pogodowej temperatury zasilania instalacji c.o. oraz ograniczenia temperatury powrotu wody sieciowej z wymiennika c.o., w zależności od temperatury zewnętrznej;
 - 6.5.2. regulacji stałowartościowej temperatury c.w.u., wypływającej z wymiennika ciepłej wody użytkowej na zadanym poziomie;
 - 6.5.3. możliwość zdalnej regulacji i podłączenia liczników energii cieplnej.
7. Wymagania dla instalacji odbiorczych:
 - 7.1. Dopuszczalne maksymalne parametry temperaturowe wewnętrznych instalacji ciepłych wynoszą 70/50°C.
 - 7.2. Instalację ciepłej wody użytkowej zaprojektować według obowiązujących norm i przepisów, zgodnie z którymi powinna ona zapewniać uzyskanie w punktach czerpalnych temperatury wody w przedziale od 55°C do 60°C
8. Wymagania dotyczące dokumentacji technicznej:
 - 8.1. Dokumentację techniczną sieci ciepłej, przyłączy c.o., węzła wymiennikowego zostanie opracowana

Kogeneracja Karlino sp. z o.o.
78-230 Białogard, ul. Pełki 6, tel.: 094-311 70 03

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie,
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000183985,
NIP 6721631254, kapitał zakładowy 3 296 734,92 zł

przez Przedsiębiorstwo energetyczne.

8.2. Dokumentacja techniczna powinna zawierać następujące dane: powierzchnię i kubaturę obiektu przewidzianego do ogrzewania oraz wielkość zapotrzebowania ciepła dla każdego potrzeb ciepłych.

9. Wymagania dotyczące układu pomiarowo rozliczeniowego:

9.1. Układ pomiarowy dostarczy Przedsiębiorstwo Energetyczne.

9.2. Układ pomiarowo-rozliczeniowy z transmisją danych zostanie zamontowany w pomieszczeniu węzła ciepłego (Obiekt Przyłączany).

9.3. Należy zapewnić dostęp do układu pomiarowego dla pracowników Przedsiębiorstwa Ciepłowniczego.

9.4. Montaż przetwornika przepływu na rurze zasilającej po stronie sieci ciepłowniczej.

10. Obowiązki Odbiorcy ciepła:

10.1. Udostępnić nieodpłatnie łącze internetowe na potrzeby telemetrii węzła.

11. Warunki dodatkowe:

11.1. Termin ważności warunków przyłączenia upływa po 2 (dwóch) latach od daty ich wystawienia.

KIEROWNIK

Marek Kasprzyk


Dawid Stopierzyński
Prokurent

Kogeneracja Karlino sp. z o.o.
78-230 Białogard, ul. Pełki 6, tel.: 094-311 70 03

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie,
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000183985,
NIP 6721631254, kapitał zakładowy 3 296 734,92 zł

nr klienta	70117961
nr obiektu	00056885
nr telefonu	+48 943117205
mail	

Adresat/Odbiorca

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Przy ul. Koszalińskiej 9
ul. Wojska Polskiego 1
78-230 KarlinoKARLIŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.

WPLYNĘŁO DNIA

2025 -06- 12

Opinia o istnieniu technicznych możliwości przyłączenia
do sieci gazowej G.EN. Operator Sp. z o.o.

L.DZ.....

SKIEROWANO DO.....

D.T.
Tytus

branża 100

data wniosku: 10.06.2025

nr wniosku 244/2025

nr opinii: 1140 0006 0640

G.EN. Operator Sp. z o.o. w Tamowie Podgórny informuje, że istnieją techniczne możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu:

1. Charakterystyka obiektu: **istniej. bud. mieszkal. wielorodzinny**
2. Miejsce dostawy i odbioru paliwa gazowego:
działka nr 48/8; ul. Koszalińska 94 ,
Karlino 78-230
3. Rodzaj paliwa gazowego: E - gaz ziemny wysokometanowy
4. **W przypadku istnienia technicznych możliwości przyłączenia do sieci należy wystąpić do G.EN. Operator Sp. z o.o. z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej na dwanaście (12) miesięcy przed planowanym terminem rozpoczęcia odbioru paliwa gazowego**
5. Niniejsza Opinia o istnieniu technicznych możliwości przyłączenia jest ważna przez okres jednego roku od dnia jej wydania.
6. Uwagi: brak

Dokument zweryfikował(a): Specjalista ds. Umów Przyłączeniowych Katarzyna Prusaczyk

Wygenerowany elektronicznie. Nie wymaga podpisu ani stempla.



Agnieszka Niziołek <architekt.aw@gmail.com>

FW: ENERGA - Odpowiedź na zgłoszenie

Kierownik KTBS <kierownik@tbs.karlino.pl>
Do: Agnieszka Niziołek <architekt.aw@gmail.com>

8 lipca 2025 10:32

Pani Agnieszko,

udało mi się zdobyć informacje jak niżej.

Z poważaniem

Elżbieta Tytus
Kierownik ds. Administracyjno-Technicznych

@: kierownik@tbs.karlino.pl

☎: 604 142 953

Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Wojska Polskiego 1, 78-230 Karlino

From: ebok@energa.pl <ebok@energa.pl>
Sent: Tuesday, July 8, 2025 10:18 AM
To: kierownik@tbs.karlino.pl
Subject: ENERGA - Odpowiedź na zgłoszenie

Dotyczy sprawy TBOK/2025/048373

Szanowni Państwo,

Dane dotyczące umowy

WSPOLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOSCI PRZY UL. KOSZALIŃSKA 94

NIP: 6721723507

Numer punktu poboru: 590243851029916532

Adres: ul. Koszalińska 94, 78-230 Karlino

Umowa obowiązuje od 1 lipca 2007 roku i jest na czas nieokreślony

Grupa taryfowa: G11

Grupa przyłączeniowa: V

Moc przyłączeniowa: 4 kW

Moc umowna: 4 kW

Wartość zabezpieczenia przedlicznikowego: 25 A

08.07.2025, 10:38

Umowę można zaktualizować także przez Internet

Jeśli wola Państwo inne rozwiązanie, umowę można zaktualizować także online przez naszą stronę energia.pl.

Umowę w Państwa imieniu może zaktualizować również upoważniony do tego pełnomocnik.

[1] Listę naszych salonów sprzedaży znajdą Państwo na stronie <https://www.energia.pl/dom/placowki.html>

Zrezygnuj z faktury papierowej i chroń środowisko.

Mamy dla Ciebie proste i nowoczesne rozwiązania obsługowe. Przygotowaliśmy je z myślą o Twojej wygodzie. Poznaj bezpłatny Pakiet Usług Cyfrowych Energi!

Sprawdź informacje o swoich płatnościach w dowolnym miejscu i czasie. Decyduj o aktywacji tych produktów i usług, których potrzebujesz.

Zarejestruj się tutaj. Kontroluj swoje wydatki na prąd, oszczędzaj czas i środowisko.

Uwaga: nie odpowiadaj na ten adres e-mail. Jeśli chcesz zadać nam dodatkowe pytania, wybierz jeden z naszych kanałów kontaktu tutaj

Z poważaniem
Potrykus Marzena



Energa Obrót SA
al. Grunwaldzka 472
80-309 Gdańsk
energia.pl

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000280916, NIP: 957-096-83-70,
Regon 220418835, Kapitał zakładowy/wpłacony 372 533 800,00 zł

Więcej o Grupie Energa na grupa.energia.pl i na naszych profilach na: FB, tt, YT



UWAGA: Informacja zawarta w niniejszej wiadomości lub dowolnym z jej załączników może być chroniona i objęta zakazem jej ujawniania. Jeśli czytelnik niniejszej wiadomości nie jest jej zamierzonym adresatem lub pośrednikiem upoważnionym do jej przekazania adresatowi, niniejszym informujemy, że wszelkie rozprowadzanie, dystrybucja, powielanie niniejszej wiadomości lub jej załączników, bądź inne działanie o podobnym charakterze jest zabronione. Jeżeli otrzymałeś tę wiadomość omyłkowo, proszę bezzwłocznie zawiadomić nadawcę wysyłając odpowiedź na niniejszą wiadomość i usunąć ją z komputera bez otwierania załączników. Dziękujemy. ENERGA - OBRÓT SA.

ATTENTION: The information contained in this message or any attachment may be privileged and business confidential and protected from disclosure. If the reader of this message is not the intended recipient or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying of this message or attached files, or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify the sender immediately by replying to the message and deleting it from your computer without opening the attachments. Thank you. ENERGA - OBRÓT SA.

GEZ

KARTA ARESOWA ZABYTKU

KARLINO

3. Miejscowość

1. Nazwa

DOM

2. Czas powstania

XIX/XX w.

dzieńnica:

7. Fotografia z opisem wskazującym orientację w stosunku do sąsiednich terenów lub stron świata albo mapa z zaznaczonym stanowiskiem archeologicznym



orientacja północno-wschodnia



orientacja północno-wschodnia



orientacja północno-wschodnia

4. Adres

Koszalińska 94

kod pocztowy: 78-230

nr ewidencyjny działki: 48/8

obręb: 330103_4.00005

5. Przynależność administracyjna

województwo: ZACHODNIOPOMORSKIE

powiat: BIAŁOGARDZKI

gmina: KARLINO

6. Formy ochrony

1. nr rej. zab. A-181 27.10.2004 r.

DZ-4200/61/O/03/2004

<p>8. Historia, opis i wartości</p> <p>W 1874 r. w Karlinie powstała fabryka maszyn, wówczas mistrz kowalski Klein wraz z kupcem Jacoby rozpoczęli jego budowę. Wkrótce działalność podjęły ślusarnia, kuźnia oraz odlewnia. Przy okazji zmian własnościowych i zmiany nazwy na Zakład Sprzedaży i Naprawy Maszyn (Maschinen – Verkaufs & Reparaturanstalt) w 1899 r. po drugiej stronie ulicy powstał budynek mieszkalny, należący do właściciela fabryki. W 1936 r. budynek został on częściowo przebudowany – prawdopodobnie w tym czasie dostawiono werandę do elewacji południowej. Po wojnie w budynku mieściła się łaźnia dla rosyjskich oficerów.</p> <p>Budynek wolnostojący, podpiwniczony, usytuowany na prostopadłej działce po południowo-wschodniej stronie ul. Koszalińskiej. Fundamenty murowane z cegły pełnej, otynkowane. Ściany zewnętrzne o drewnianej konstrukcji szkieletowej licowane łupkiem na deskowaniu. Więźba dachowa z drewna sosnowego, płatiwio-krokwiowa z jedną ścianą stołcową; część dolna w ryzalicy adoptowana na użytkowe poddasze. Dach pokryty współczesnymi gontami z papy bitumicznej na deskowaniu. Elewacje o pierwotnej kompozycji i bogatym (stylizowanym) wystroju; na szczególną uwagę zasługują okna, ujęte dekoracyjnym (architektonicznym) obramieniem, złożonym z pseudopilastrów, konsol, wolut, plaket. Wnętrze ma układ dwuipółtraktowy, z wewnętrznym korytarzem oraz reprezentacyjnymi pokojami w trakcie frontowym.</p> <p>Wartości historyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autentyczność substancji, - nawiązanie do przeszłości historycznej miasta. <p>Wartości artystyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysoka wartość stolarki okiennej w tym obramień, - jedyny przykład wykorzystania łupka na wykończenie elewacji w regionie, - interesujący obiekt stanowiący charakterystyczny punkt w przestrzeni współczesnego miasta. 	<p>9. Stan zachowania i postulaty dotyczące konserwacji</p> <p>Stan zachowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ubytki łupka w warstwie licowej ścian zewnętrznych (zabezpieczone prowizorycznie papą), - zły stan belek konstrukcji szkieletowej, - liczne ubytki w drewnianych obramowaniach i w stolarce okiennej. <p>Postulaty dotyczące konserwacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie bryły i wystroju budynku w tym olicowania łupkiem, - ocena stanu zachowania drewnianej konstrukcji szkieletowej ścian, - renowacja i częściowa rekonstrukcja stolarki okiennej z zachowaniem oryginalnych podziatów, uzupełnienie drewnianego detalu, - zakaz docieplania elewacji zewnętrznych, - zakaz nadbudowy i rozbudowy, - likwidacja wyprowadzonych na zewnątrz rur instalacji wodno-kanalizacyjnej w elewacji wschodniej.
	<p>10. Wykonanie karty (autor, data i podpis)</p> <p>Jacek Jakubek Krystian Zalewski</p> <p>Data wykonania: 30.09.2022</p>
	<p>11. Zatwierdzenie karty (podpis wojewódzkiego konserwatora zabytków)*</p> <p>* dotyczy zabytków niewpisanych do rejestru zabytków i niewłączonych do wojewódzkiej ewidencji zabytków</p>



orientacja północno-zachodnia



orientacja północno-wschodnia



orientacja północno-wschodnia



orientacja południowa

2025-06-30



Wojewódzki Urząd
Ochrony Zabytków w Szczecinie

Delegatura w Koszalinie
ul. Zwycięstwa 125
75-602 Koszalin

LEC MEO
SKIEROWANO DO
www.wkz.szczecin.pl

tel. 94/3408152; fax: 94/3411283
e-mail: koszalin@wkz.szczecin.pl

Koszalin, dnia 25 czerwca 2025r.

ZN.K.5183.68.2025.KE

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie
78-230 Karlino**

Dotyczy: wydanie zaleceń konserwatorskich dla remontu budynku przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie

W nawiązaniu do wniosku z dnia 07 maja 2025r. (data wpływu 2025-05-12) P. Andrzeja Nowaka, Prezesa Zarządu Karlińskiego TBS Sp. z o. o. działającego w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie,

w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla planowanego remontu budynku przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie

działając z up. Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie na podstawie art.27 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 poz.1292 ze zm.) informuję, że:

1. dom mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wpisany jest do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod Nr A- 181 decyzją z dn. 27 października 2004r. - prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich przy zabytku, robót budowlanych oraz wszelkich innych prac wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej na podstawie art.36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2. zalecam zachowanie maksimum oryginalnej tkanki zabytku – ochroną konserwatorską objęta jest bryła budynku, gabaryty i elewacje zewnętrzne;
3. nie wnoszę zastrzeżeń do wykonania izolacji przeciwwilgociowych oraz termomodernizacji fundamentów;
4. zalecam konserwację konstrukcji szkieletowej ścian, docieplenie fach wełną mineralną, wymianę uszkodzonego deskowania i konserwację łupka zachowanego na elewacjach w oparciu o program prac konserwatorskich;
5. zalecam uzupełnienie braków okładziny z łupka na elewacjach łupkiem kamiennym o identycznych parametrach;
6. w przypadku konieczności wymiany elementów konstrukcyjnych zalecam stosowanie drewna o tych samych parametrach, sezonowanego, zabezpieczonego środkami trójfunkcyjnymi;
7. zalecam dezynfekcję i impregnację więźby dachowej i wymianę tymczasowego pokrycia połaci dachowych na historyczne krycie ustalone w oparciu o wyniki badań ikonograficznych i archiwalnych;
8. dopuszczam przemurowanie kominów i wymianę stropu wraz z deskowaniem na poddaszu;

9. nie wnoszę zastrzeżeń do wymiany orygnnowania i wymiany obróbek blacharskich na blachę tytanowo-cynkową;
 10. zalecam konserwację historycznej stolarki okiennej w oparciu o program prac konserwatorskich a w przypadku konieczności wymiany odtworzenie na wzór stolarki historycznej;
 11. zalecam konserwację klatki schodowej w oparciu o program prac konserwatorskich;
 12. nie wnoszę uwag do modernizacji systemu grzewczego i modernizacji istniejących instalacji;
 13. nakazuję usunięcie z elewacji zewnętrznych rur, instalacji i dopuszczam wykonanie wężła sanitarnego w mieszkaniu na piętrze;
 14. planowany remont budynku mieszkalnego przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wymaga opracowania dokumentacji projektowej uwzględniającej stan zachowania więźby dachowej, pokrycia dachowego, fundamentów i programów prac konserwatorskich dla klatki schodowej, stolarki okiennej i drzwiowej oraz elewacji zewnętrznych.
- Prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z art.36 ust.1 pkt 1 cyt. wyżej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymaga uzyskania pozwolenia właściwego wkz. Do wniosku o wydanie pozwolenia należy dołączyć dokument potwierdzający prawo Inwestora do występowania z wnioskiem, Uchwałę Wspólnoty w sprawie remontu oraz 2 egz. dokumentacji projektowej.

Z up. ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
Starszy Specjalista



mgr Grzegorz Piechota

Otrzymują:

1. Adresat na adres Zarządcy:
Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
Ul. Wojska Polskiego 1 78-230 Karlino
2. a/a

Sprawę prowadzi: st. inspektor ds. zabytków nieruchomości mgr Ewa Kowalska
tel. 094 3408152 w. 29 fax 094 3411283
<http://www.wkz.szczecin.pl> e-mail: koszalin@wkz.szczecin.pl

ZN.K.5160.3.2025.KE
nr rej.A-181

Koszalin dnia 16 czerwca 2025r.

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie
78-230 Karlino**

DECYZJA NR 516.2025.K

Działając na podstawie art.6 ust.1 pkt 1 lit. c, art.7 pkt 1, art.36 ust.1 pkt 3, art.91 ust.4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2024 poz.1292 ze zm.) a także w związku §4 i 13 rozporządzenia Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego z dnia 02 sierpnia 2018r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (tj. Dz.U. z 2021 poz.81) w oparciu o art.104 Kpa (tj. Dz.U. z 2024 poz.572)

po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 12 maja 2025r. (data wpływu 2025-05-12) P. Andrzeja Nowaka, Prezesa Zarządu Karlińskiego TBS Sp. z o. o. działającego w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie,

w sprawie wydania pozwolenia na wykonanie badań konserwatorskich i architektonicznych odkrywek przy elewacjach i we wnętrzu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie zlokalizowanego na dz.48/8 w obrębie 5 m. Karlino

**Zachodniopomorski Wojewódzki Konservator Zabytków w Szczecinie
POZWALA**

na wykonanie badań konserwatorskich i architektonicznych przy elewacjach i tynkach, stolarce okiennej i drzwiowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wpisanym do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod nr A-181 decyzją z dn. 27 października 2004r. wraz z otoczeniem na podstawie dołączonego do wniosku: „Programu badań konserwatorskich” opracowanego przez mgr Waldemara Tomaszewskiego konserwatora dzieł sztuki.

Zakres prac objętych niniejszym pozwoleniem obejmuje

1. wykonanie inwentaryzacji zabytku wraz z historią budowy oraz przeprowadzonych prac konserwatorsko-naprawczych;
2. wykonanie odkrywek w celu ustalenia stanu technicznego elementów konstrukcyjnych oraz technologii wykonania obiektu i przeprowadzonych napraw;
3. wykonanie odkrywek stratygraficznych tynków, malatury stolarki okiennej i drzwiowej, zarówno wewnętrznej jak i zewnętrznej w celu opracowanie projektu konserwacji murów obwodowych i wystroju części wspólnych;

Udzielone pozwolenie związane jest z obowiązkiem:

1. zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu działań na 7 dni przed przystąpieniem do prac/odbioru;

2. prowadzenia badań konserwatorskich przy elewacjach, stolarni okiennej i drzwiowej oraz we wnętrzu przez osoby spełniające wymogi art.37a cyt. wyżej ustawy i przekazania danych tych osób wraz z dokumentami potwierdzającymi ich uprawnienia i doświadczenie na 7 dni przed przystąpieniem do badań;
3. niezwłocznego zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu działań;
4. uzgodnienia z WKZ programów prac konserwatorskich i restauratorskich opracowanych dla elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz renowacji klatki schodowej;
5. opracowanie orzeczenia o stanie technicznym więźby dachowej, stropów i części wspólnych budynku tj. elewacji, pokrycia połaci dachowych, klatki schodowej oraz programów prac konserwatorskich dla stolarki okiennej i drzwiowej.

Termin ważności pozwolenia określa się do dnia 31 grudnia 2025 roku.

UZASADNIENIE

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wpisany jest do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod nr A-181 decyzją z dn. 27 października 2004r. wraz z otoczeniem. W związku z art.36 ust.1 pkt 3 i 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o której mowa wyżej, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, podejmowanie innych działań przy zabytku i w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków, wymaga uzyskania pozwolenia wcz.

P. Waldemar Tomaszewski wnioskiem z dnia 12 maja 2025r. wystąpił o wydanie pozwolenia na prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych przy elewacjach i we wnętrzu domu mieszkalnego przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie. Do wniosku dołączono program badań konserwatorskich, Umowę o Zarządzanie Nieruchomością zawartą w dniu 02 marca 2017r. między Karlińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie a właścicielami lokali mieszkalnych, Uchwałę nr 7/2024 WMN przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie z dnia 22 marca 2024r. w sprawie remontu budynku zgodnie z Zaleceniami Pokontrolnymi Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2024r.

Wykonanie odkrywek przy elewacjach, stolarni okiennej i drzwiowej oraz na ścianach części wspólnych jest niezbędne w celu opracowania programów prac konserwatorskich dla elewacji, ścian wewnętrznych i cennej stolarki okiennej i drzwiowej, co jest niezbędne do prawidłowego przeprowadzenia docelowego projektu remontu i konserwacji budynku będącego cennym obiektem o wartości historycznej, naukowej i estetycznej w krajobrazie kulturowym Karlina. Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsze pozwolenie nie zwalnia od obowiązku uzyskania pozwolenia lub dokonania zgłoszenia w przypadkach przewidzianych Prawem budowlanym i innymi przepisami. Ponadto zgodnie z art.47 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione a następnie pozwolenie może zostać cofnięte lub zmienione w przypadku gdy wystąpią nowe fakty i okoliczności mogące doprowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia zabytku.

W przypadku niedopełnienia warunków nałożonych w niniejszym pozwoleniu tut. Organ stwierdza wygaśnięcie decyzji w trybie przewidzianym w art.162 §1 pkt 2 Kpa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie złożone do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego (ul. Krakowskie Przedmieście 15/17 00-071 Warszawa) za pośrednictwem Kierownika Delegatury w Koszalinie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie (75-602 Koszalin ul. Zwycięstwa 125) złożone w terminie 14 dni od daty doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec ZWKZ. Z dniem doręczenia ZWKZ oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
Starszy Specjalista

Grzegorz Piechota
mgr Grzegorz Piechota

Załączniki: Program badań

Otrzymują:

1. Adresat na adres Zarządcy:
KTBS Sp. z o.o. w Karlinie
Ul. Wojska Polskiego 1 78-230 Karlino
2. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art.2 ust.1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. z 2023 poz.2111 ze zm.)

Ewa Kowalska st. inspektor ds. zabytków nieruchomych.....

PROGRAM BADAŃ KONSERWATORSKICH

Program badań konserwatorskich wykonano w oparciu o Pokontrolne Zalecenia Konserwatorskie wydane przez WUOZ – Delegatura w Koszalinie, pismem znak: ZN.K.5180.09.2019. KE z dnia 24 stycznia 2024 r., a mianowicie:

- Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania oraz ustalenie przyczyn zniszczeń metodą organoleptyczno – makroskopową;
- Wykonanie odkrywek stratygraficznych na powierzchniach: stolarki okiennej; balustrady schodów oraz ścian w celu ustalenia kolorystyki;
- pobranie próbek tynków oraz kamienia w celu wykonania analizy ilościowo – jakościowej, oraz (w razie takiej konieczności) specjalistycznych badań.

Powyższe badania oraz ich wyniki mają być podstawą do wykonania programu prac konserwatorskich na potrzeby prac remontowych Domu Mieszkalnego / Willi przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie.

NR 516/2019.K
Załącznik do decyzji/postanowienia
Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków
Znak: ...*ZN.K.5180.09.2019.KE*...
Z dnia: ...*16.01.2024*...

mgr Waldemar Tomaszewski,
KONSERWATOR DZIEŁ SZTUKI
Nr dyplomu (UMK-Toruń):
1400/122805/2008

STARSZY INSPEKTOR
ds. zabytków nieruchomych

E. Kowalska
mgr Ewa Kowalska

Licencja nr GK.6642.509.2025.KL_3201_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję:

Powiat Białogardzki
Starostwo Powiatowe w Białogardzie
78-200 Białogard, ul. Plac Wolności 16-17
NIP 672-17-20-236
REGON 330920831

2. Licencjobiorca:

NIZIOŁEK AGNIESZKA
Mostowo 1/7
76-015 Manowo

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja ¹⁾
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:500	P.3201.2017.964	15.05.2025	działki: [320103_40005] 48/8

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²⁾ dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet.

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

.....
 (podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępni je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

- 1) Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGIB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godeł mapy, współrzędnych poligonu.
- 2) Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
- 3) Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
 - 1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
 - 2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
 - 3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
 - 4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;
 - 5) pouczenie o sposobie weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.

Karlino, dnia 3 października 2025 r.

KARLIŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
S.A. Z O.O.
WPLYNĘŁO DNIA

GP.6730.62.2025.ISC.6

Decyzja niniejsza jest ostateczna 2025-10-13

DECYZJA 62/2025

O WARUNKACH ZABUDOWY

INSPEKTOR
Karlino, dnia 3.10.2025 r.
Dz. planowania przestrzennego
i budownictwa L.DZ. 1820/A
Wypis.....
Izabela Strychalska - Cioch
WYKONANO DO.....

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 j.t. ze zm.),
- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t. ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 10.07.2025 r., przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie (78-230) w imieniu, której wystąpił pełnomocnik Andrzej Nowak – Prezes Zarządu Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie (78-230), w sprawie wydania warunków zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na przebudowie wraz z remontem i modernizacją istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na terenie działki nr 48/8, obręb ewidencyjny 0005 Karlino przy ul. Koszalińskiej 94, po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru objętego analizą, jak również zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz stanu prawnego,

USTALAM

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie i modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego (414) wraz z przebudową lub budową nowej infrastruktury technicznej .

1.0. Teren inwestycji:

Decyzja obejmuje teren części działki nr 48/8 obręb ewidencyjny 0005 Karlino przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji A-B-C-D-E-F.

2.0. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3.0. Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

3.1. Linia zabudowy:

Bez zmian

3.2. Wskaźnik intensywność zabudowy:

Bez zmian

3.3. Udział powierzchni zabudowy:

Bez zmian

3.4. Szerokość elewacji frontowej:

Bez zmian

3.5. Wysokość zabudowy:

Bez zmian

3.6. Geometria dachu:

Bez zmian

3.7. Udział powierzchni biologicznie czynnej:

Bez zmian

3.8. Liczba miejsc do parkowania:

Bez zmian

4.0. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

Planowana inwestycja lokalizowana jest poza obszarami objętymi jedną z form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* oraz poza otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy

5.0. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Budynek przeznaczony do remontu, przebudowy i modernizacji usytuowany przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie **wpisany jest do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod Nr A-181 decyzją z dnia 27 października 2004 r. jako „dom mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie”**

Zgodnie z pismem z dnia 25 czerwca 2025 r., znak ZN.K.5183.68.2025.KE, dotyczącym wydania zaleceń konserwatorskich dla remontu budynku przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie ustalono:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych oraz wszelkich innych prac przy zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej na podstawie art. 36, ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) zaleca się zachowanie maksimum oryginalnej tkanki zabytku - ochroną konserwatorską objęta jest bryła budynku, gabaryty i elewacje zewnętrzne;
- 3) nie wnosi się zastrzeżeń do wykonania izolacji przeciwwilgociowych oraz termomodernizacji fundamentów;
- 4) zaleca się konserwację konstrukcji szkieletowej ścian, docieplenie wełną mineralną, wymianę uszkodzonego deskowania i konserwację łupka, zachowanego na elewacji, w oparciu o program prac konserwatorskich;
- 5) zaleca się uzupełnienie braków okładziny z łupka na elewacjach, łupkiem kamiennym o identycznych parametrach;
- 6) w przypadku konieczności wymiany elementów konstrukcyjnych zaleca się stosowanie drewna o tych samych parametrach, sezonowanego, zabezpieczonego środkami trójfunkcyjnymi;
- 7) zaleca się dezynfekcję i impregnację więźby dachowej oraz wymianę tymczasowego pokrycia połaci dachowych na historyczne krycie ustalone w oparciu o wyniki badań ikonograficznych i archiwalnych;
- 8) dopuszcza się przemurowanie kominów i wymianę stropu wraz z deskowaniem na poddaszu;
- 9) nie wnosi się zastrzeżeń do wymiany rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich na nowe;

10) zaleca się konserwację historycznej stolarki okiennej w oparciu o program prac konserwatorskich, a w przypadku konieczności wymiany, odtworzenie na wzór stolarki historycznej;

11) zaleca się konserwację klatki schodowej w oparciu o program prac konserwatorskich;

12) nie wnosi się uwag do modernizacji systemu grzewczego i modernizacji istniejących instalacji;

13) nakazuje się usunięcie z elewacji zewnętrznych rur, instalacji i dopuszcza się wykonanie węzła sanitarnego w mieszkaniu na piętrze;

14) planowany remont budynku mieszkalnego przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wymaga opracowania dokumentacji projektowej uwzględniającej stan zachowania więźby dachowej, pokrycia dachowego i fundamentów oraz wymaga opracowania programów prac konserwatorskich dla klatki schodowej, stolarki okiennej i drzwiowej oraz elewacji zewnętrznych.

6.0. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1. Dostęp do drogi publicznej

Budynek (414) usytuowany przy ul. Koszalińskiej 94, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej. Istniejący zjazd z drogi publicznej gminnej (dz. nr 250/2) na teren działki 48/8 – bez zmian.

6.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Z istniejącej sieci energetycznej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

6.3. Zaopatrzenie w wodę

Z istniejącej sieci wodociągowej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

6.4. Odprowadzenie ścieków bytowych

Do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

6.5. Odprowadzenie wód opadowych

Do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

6.6. Zaopatrzenie w środki łączności

Z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

6.7. Zaopatrzenie w ciepło

Z istniejącej sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządzającego siecią, lub z indywidualnego źródła ciepła.

6.8. Zaopatrzenie w gaz

Z istniejącej sieci gazu, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządzającego siecią.

6.9. Gospodarowanie odpadami.

Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy – bez zmian

7.0. Usytuowanie zamierzenia budowlanego w obszarach określonym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w obszarze:

a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

Na terenie inwestycji, nie stwierdzono występowania sieci przesyłowych wyżej określonych.
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu (wysokiego ciśnienia), o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2.

Przez teren inwestycji nie przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Przez teren inwestycji nie przebiegają rurociągi, dla których ustanowiona jest strefa bezpieczeństwa.

8.0. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Planowana inwestycja nie może powodować zakłóceń elektrycznych, zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby oraz nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny, na którym oznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczono A-B-C-D-E-F.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na remoncie, przebudowie i modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego (414) wraz z przebudową lub budową nowej infrastruktury technicznej.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

Wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie (78-230) w imieniu, której wystąpił pełnomocnik Andrzej Nowak – Prezes Zarządu Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie (78-230), został rozstrzygnięty na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji.

W świetle art. 61 ust. 1 oraz po uzgodnieniu projektu niniejszej decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a i 9 (z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obiektów objętych formami ochrony zabytków – Postanowienie ZN.K.5151.135.2025.KE z 25.08.2025r. oraz z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej tj. z Państwową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Białogardzie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – Postanowienie ZNS.9022.1.529.2025 z 22.08.2025r. oraz z Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi wojewódzkiej – zgoda milcząca) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymogi art.5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji decyzji.



Burmistrz Karlina
Piotr Wolf

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Karlina w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W trakcie biegu 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.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. załącznik do decyzji - mapa zasadnicza w skali 1:500
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w aktach sprawy)
 - część tekstowa
 - część graficzna.

Sporządził: mgr inż. arch. *Maria Wiśniewska*
spełniająca wymogi art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

INFORMACJA

Zakres planowanej inwestycji ograniczają w/w ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno – budowlane. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy i wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości.

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Białogardzie.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 18 września 2020 r., poz. 1609).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwane dalej rozporządzeniem RODO) informuję, iż:

1. Administratorem danych osobowych jest Burmistrz Karlina z siedzibą – Urząd Miejski w Karlinie ul. Plac Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino (dalej zwany jako Administrator).

Z administratorem można się skontaktować:

1) listownie na adres: ul. Plac Jana Pawła II 6;

- 2) telefonicznie 535 373 403
- 3) fax - 94/3117-410
- 4) przez email: um@karlino.pl

2. Inspektor ochrony danych

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych z którym może się Pani/Pan kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych. Z inspektorem można się kontaktować przez email: iod@karlino.pl

3. Cele przetwarzania oraz podstawa prawna przetwarzania

Pani/Pana dane są przetwarzane, w celu :

- 1) badanie właściwości organu;
- 2) wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie;
- 3) udziału strony w postępowaniu;
- 4) doręczenia decyzji;
- 5) archiwizacji sprawy (przekazać dokumenty sprawy do archiwum).

Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust.1 lit c) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (tj. przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne dla wypełnienia prawnego obowiązku ciążącego na administratorze), w związku z obowiązkami prawnymi określonymi w prawie krajowym:

- 1) obowiązek prawny wynikający z przepisów Działu II ustawy z 14.6.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – na podstawie tych przepisów przeprowadzane jest postępowanie;
- 2) obowiązek prawny wynikający z art. 5-6 ustawy z 14.7.1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – na podstawie tych przepisów mamy obowiązek zarchiwizowania sprawy.
- 3) Podanie danych w celu realizacji rozpatrzenia wniosku jest obowiązkowe i wynika z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak podania danych spowoduje brak możliwości rozpatrzenia wniosku.

4. Okres przechowywania danych osobowych

Pani/Pana dane osobowe zawarte w dokumentacji postępowania będą przetwarzane przez czas rozpatrywania sprawy której dotyczy postępowanie, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach przez okres tam wskazany.

5. Odbiorcy danych

Administrator będzie przekazywać Pani/Pana dane osobowe:

- 1) do archiwum państwowego, zgodnie z przepisami ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach;
- 2) dostawcom usług , którym Administrator zleca usługi związane z przetwarzaniem danych osobowych w związku z postępowaniem (np. rzeczoznawcy, rady prawni itp.). Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie umowy z nami i tylko zgodnie z naszymi poleceniami.

6. Przekazywanie danych do państwa trzeciego

Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państw trzecich.

7. Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych i podejmowaniem zautomatyzowanych decyzji

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- 1) prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- 2) prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- 3) prawo żądania usunięcia Pani/Pana danych osobowych,
- 4) prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, należy skontaktować się z Administratorem lub z naszym inspektorem ochrony danych.

8. Prawo wniesienia skargi do organu

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

9. Wymóg podania danych

Przy składaniu żądania należy podać swoje imię i nazwisko, adres zamieszkania, dane kontaktowe, treść żądania. Bez podania tych danych Pani/Pana skarga nie będzie rozpatrzona. Wynika to z art. 63 ust 2 ustawy z 14.6.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego. Podanie innych danych jest dobrowolne – Pani/Pan decyduje, które dane chcesz nam przekazać.

Gmina Karlino reprezentowana przez Burmistrza z siedzibą - Urząd Miejski w Karlinie, 78-230 Karlino, ul. Plac Jana Pawła II 6 będąca administratorem danych osobowych informuje, że przetwarza Pani/Pana dane osobowe dla celu realizacji wniosku i wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz wypełnienia wymogów określonych przepisami prawa.

W każdej sprawie dotyczącej Państwa danych osobowych można się skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych za pośrednictwem adresu e-mail: iod@karlino.pl

Otrzymują:

Wg rozdzielnika

Karlino, 3.10.2025 r.

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Znak GP. 6730.62.2025.ISC.6

WYNIKI
ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PRZEPROWADZONEJ W TOKU POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO
ZNAK: GP 6730.62.2025.ISC

w celu ustalenia wymagań dla zabudowy i zagospodarowania części zabudowanej działki nr 48/8 obręb ewidencyjny 0005 Karlino przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie w związku z zamierzeniem budowlanym polegającym na **remontcie, przebudowie i modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego (414) wraz z przebudową lub budową nowej infrastruktury technicznej.**

1.0. Przedmiot analizy

Teren inwestycji to część działki nr 48/8 przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie, na terenie którym usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny (414) przeznaczony do remontu, przebudowy i modernizacji wraz z przebudową lub budową nowej infrastruktury technicznej .

Obszar analizy wyznaczono w odległości 50m od granic określonego terenu inwestycji. Na załączniku graficznym do analizy tj. kopi mapy zasadniczej w skali 1:500, obszar analizy zaznaczono w zasięgu terenu przedstawionego na mapie, pozostała część terenu została zanalizowana w wyniku wizji w terenie.

2.0. Cel analizy

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

3.0. Podstawa opracowania

3.1. wniosek złożony w dniu 10.07.2025 r., przez Wspólnotę Mieszkańców Nieruchomości przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie (78-230) w imieniu, której wystąpił pełnomocnik Andrzej Nowak – Prezes Zarządu Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie (78-230),

3.2. informacje z rejestru gruntu;

3.3. wizja lokalna w terenie;

3.4. art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2024 poz. 1130 j.t. z późniejszymi zmianami),

3.5. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2024 poz. 1116) - § 2 ust 1 nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

3.6. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy* (Dz.U.Nr 164, poz. 1589).

3.7. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karlino

4.0. Merytoryczny zakres analizy

W związku z treścią wniosku dotyczącą planowanego remontu, przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego (414) wraz z przebudową lub budową nowej infrastruktury technicznej na terenie część działki nr 48/8 obr.0005 Karlino przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie, zakresem analizy objęto ustalenia:

4.1. wymagań dla zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

4.2. dostępu do drogi publicznej,

4.1.czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

4.2. czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo czy jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły ważność z mocy ustawy,

4.3. czy wnioskowane zamierzenie zgodne jest z przepisami odrębnymi.

4.4. czy zamierzenie budowlane znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu (wysokiego ciśnienia), o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeanalizowano również stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację zamierzenia objętego wnioskiem.

5.0. Granice obszaru analizowanego oraz sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

Granice obszaru analizowanego ustalono na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przebieg granic obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do analizy tj. kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Zgodnie z § 2 ust 1 przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 r. poz. 1116) nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego

6.0. Wymagania dla zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

6.1. Rodzaj zabudowy

Działka nr 48/8 przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (414) oraz budynkami gospodarczymi, które zostały wyłączone z terenu inwestycji.

Granice terenu inwestycji ustalono wzdłuż lub na przedłużeniu istniejących granic działki. Obszar inwestycji oznaczono jako część działki 48/8, na terenie której usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny (414) wraz ze schodami zewnętrznymi i infrastruktura techniczną.

W obrębie określonego terenu analizy znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne z zabudową gospodarczą.

W wyniku analizy należy przyjąć dla planowanej inwestycji, przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

6.2. Linia zabudowy:

Bez zmian

6.3. Wskaźnik intensywność zabudowy

Bez zmian

6.4. Udział powierzchni zabudowy

Bez zmian

6.5. Szerokość elewacji frontowej:

Bez zmian

6.6. Wysokość zabudowy:

Bez zmian

6.7. Geometria dachu:

Bez zmian

6.8. Udział powierzchni biologicznie czynnej

Bez zmian

6.9. Minimalna liczba miejsc do parkowania.

Bez zmian

7.0. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z danymi zawartymi we wniosku, oraz na podstawie załącznika graficznego do wniosku, ustalono, że określony teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Koszalińskiej, z której wykonany jest zjazd na określony teren inwestycji. Ul. Koszalińska jest drogą publiczną gminną. W wyniku analizy należy uznać, że przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej.

8.0. Uzbrojenie terenu

Zgodnie z danymi zawartymi we wniosku ustalono, że dla planowanej inwestycji przewiduje się:

8.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Z sieci energetycznej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

8.2. Zaopatrzenie w wodę

Z sieci wodociągowej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

8.3. Odprowadzenie ścieków bytowych

Do sieci kanalizacji sanitarnej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

8.4. Odprowadzenie wód opadowych

Do sieci kanalizacji deszczowej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

8.5. Zaopatrzenie w ciepło

Z sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządzającego siecią lub inne indywidualne źródła ciepła.

8.6. Zaopatrzenie w gaz

Z sieci gazowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządzającego siecią.

8.7. Zaopatrzenie w środki łączności

Z sieci telekomunikacyjnej, w ramach istniejącego przyłącza do budynku.

8.8. Gospodarowanie odpadami.

Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy – bez zmian.

W wyniku analizy należy uznać, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji przedmiotowej inwestycji.

9.0. Przeznaczenie gruntów

Terenu inwestycji tj. część działki nr 48/8 w ewidencji gruntów oznaczony jest jako teren budowlany (B).

Planowana inwestycja nie powoduje zmian w ewidencji gruntów.

10.0. Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Określony obszar inwestycji nie leży na terenie, dla którego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar inwestycji leży poza obszarami objętymi jedną z form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* oraz poza otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Budynek objęty planowanym remontem, przebudową i modernizacją, usytuowany przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie, **wpisany jest do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod Nr A-181 decyzją z dnia 27 października 2004 r. jako „dom mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie”**

Zgodnie z pismem z dnia 25 czerwca 2025 r., znak ZN.K.5183.68.2025.KE, dotyczącym wydania zaleceń konserwatorskich dla remontu budynku przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie ustalono:

1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych oraz wszelkich innych prac przy zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej na podstawie art. 36, ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) zaleca się zachowanie maksimum oryginalnej tkanki zabytku - ochroną konserwatorską objęta jest bryła budynku, gabaryty i elewacje zewnętrzne;
- 3) nie wnosi się zastrzeżeń do wykonania izolacji przeciwwilgociowych oraz termomodernizacji fundamentów;
- 4) zaleca się konserwację konstrukcji szkieletowej ścian, docieplenie wełną mineralną, wymianę uszkodzonego deskowania i konserwację łupka zachowanego na elewacji w oparciu o program prac konserwatorskich;
- 5) zaleca się uzupełnienie braków okładziny z łupka na elewacjach, łupkiem kamiennym o identycznych parametrach;
- 6) w przypadku konieczności wymiany elementów konstrukcyjnych zaleca się stosowanie drewna o tych samych parametrach, sezonowanego, zabezpieczonego środkami trójfunkcyjnymi;
- 7) zaleca się dezynfekcję i impregnację więźby dachowej oraz wymianę tymczasowego pokrycia połączeń dachowych na historyczne krycie ustalone w oparciu o wyniki badań ikonograficznych i archiwalnych;
- 8) dopuszcza się przemurowanie kominów i wymianę stropu wraz z deskowaniem na poddaszu;
- 9) nie wnosi się zastrzeżeń do wymiany rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich na nowe;
- 10) zaleca się konserwację historycznej stolarki okiennej w oparciu o program prac konserwatorskich, a w przypadku konieczności wymiany, odtworzenie na wzór stolarki historycznej;
- 11) zaleca się konserwację klatki schodowej w oparciu o program prac konserwatorskich;
- 12) nie wnosi się uwag do modernizacji systemu grzewczego i modernizacji istniejących instalacji;
- 13) nakazuje się usunięcie z elewacji zewnętrznych rur, instalacji i dopuszcza się wykonanie węzła sanitarnego w mieszkaniu na piętrze;
- 14) planowany remont budynku mieszkalnego przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie wymaga opracowania dokumentacji projektowej uwzględniającej stan zachowania więźby dachowej, pokrycia dachowego i fundamentów oraz wymaga opracowania programów prac konserwatorskich dla klatki schodowej, stolarki okiennej i drzwiowej oraz elewacji zewnętrznych.

11.0 Usytuowanie zamierzenia budowlanego w obszarach określonym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w obszarze:

a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Na terenie inwestycji, nie stwierdzono występowania sieci przesyłowych wyżej określonych.

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu (wysokiego ciśnienia), o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2

Przez teren inwestycji nie przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Przez teren inwestycji nie przebiegają rurociągi, dla których ustanowiona jest strefa bezpieczeństwa

12.0. Uzgodnienie projektu decyzji

Niezbędnym elementem procedury wydania decyzji o warunkach zabudowy jest przeprowadzenie procedury uzgodnień z właściwymi organami zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt niniejszej decyzji należy uzgodnić:

- art. 53, ust. 4 pkt 2 w odniesieniu do obszaru objętego formą ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z wojewódzkim konserwatorem zabytków tj. z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie - Delegaturą w Koszalinie

- art. 53, ust. 4 pkt 2a pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z właściwym organem Inspekcji Sanitarnej tj. z Państwową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Białogardzie,

- art. 53, ust. 4 pkt 9 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi wojewódzkiej z Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie ul. Szczecińska 31, 75-122.

13.0. Zestawienie wyników analizy:

Rodzaj zabudowy	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Linia zabudowy	bez zmian
Wskaźnik intensywność zabudowy	bez zmian

Udział powierzchni zabudowy	bez zmian
Szerokość elewacji frontowej	bez zmian
Wysokość zabudowy	bez zmian
Geometria dachów	bez zmian
Udział powierzchni biologicznie czynnej	bez zmian
Minimalna liczba miejsc do parkowania.	bez zmian

14.0. Wnioski z analizy

W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie i modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego (414) wraz z przebudową lub budową nowej infrastruktury technicznej jest możliwe, ponieważ:

- a) planowana inwestycja, nie powoduje zmian w dotychczasowej funkcji obiektu i terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
- c) uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji planowanej inwestycji,
- d) teren inwestycji jest gruntem budowlanym (B),
- e) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- f) planowana inwestycja nie jest lokalizowana w obszarze inwestycji strategicznych w zakresie sieci przesyłowej, w strefach kontrolowanych gazociągów i w strefach bezpieczeństwa rurociągów

Sporządził: mgr inż. arch. Maria Wiśniewska
spełniająca wymogi art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

BURMISTRZ KARLINA
Płotr Wes

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

Województwo: zachodniopomorskie
 Jednostka ewidencyjna: 320103_4_Karlıno - miasto
 Obręb: 0005_320103_40005
 Data: 4/8

Układ wnp. planów: 2000 strona 5 (16)

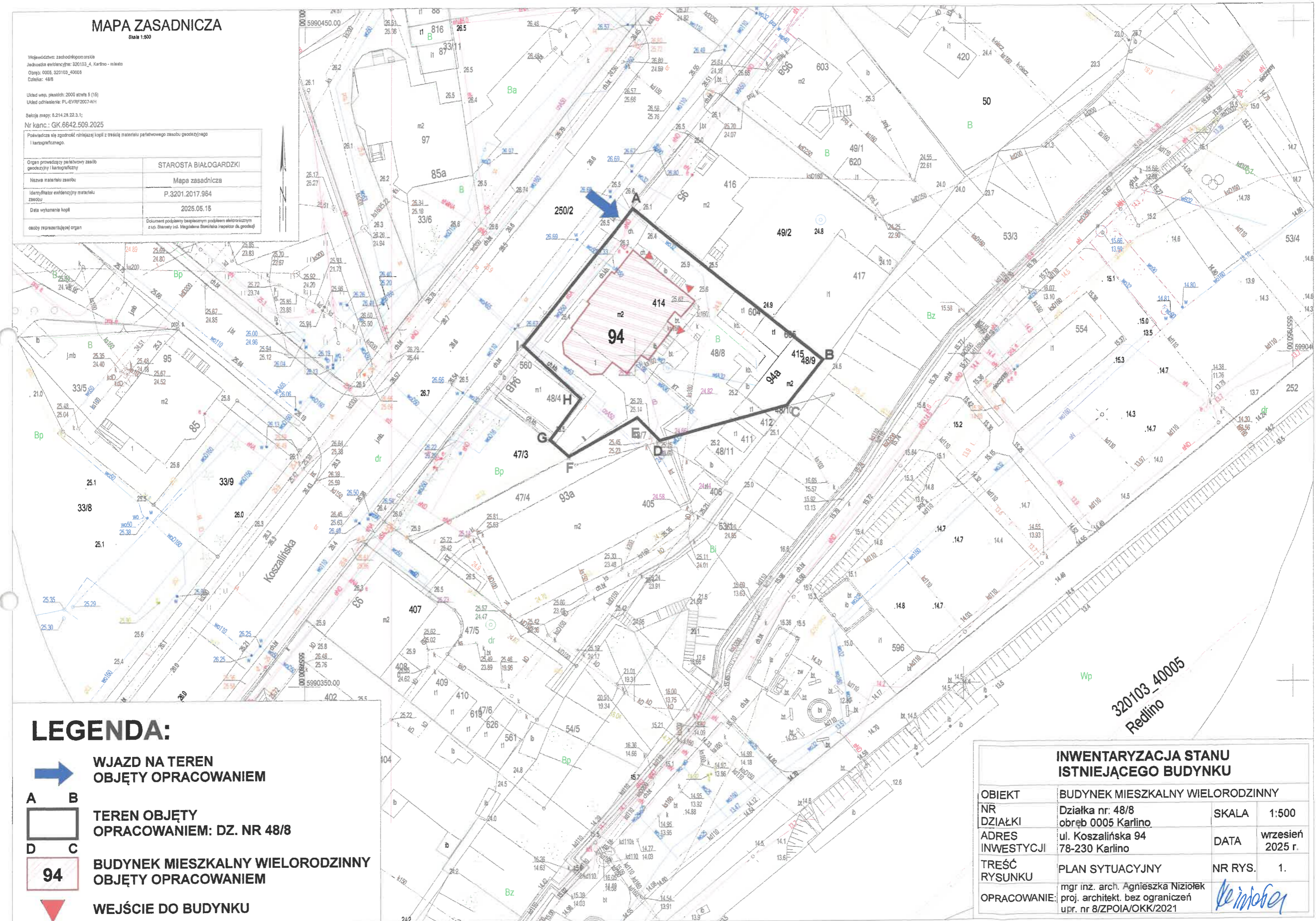
Układ odniesienia: PL-EVRP2007-411

Skala mapy: 5.214.28.22.3.1;

Nr karc.: GK.6642.509.2025

Powiadza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA BIAŁOGARDZKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3201.2017.964
Data wykonania kopii	2025.05.15
osoby reprezentującej organ	Document podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym z up. Starosty Inż. Magdaleny Stanińska (inspektor ds. geodazj)



LEGENDA:



WJAZD NA TEREN
OBJĘTY OPRACOWANIEM

A B



TEREN OBJĘTY
OPRACOWANIEM: DZ. NR 48/8

D C



BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
OBJĘTY OPRACOWANIEM



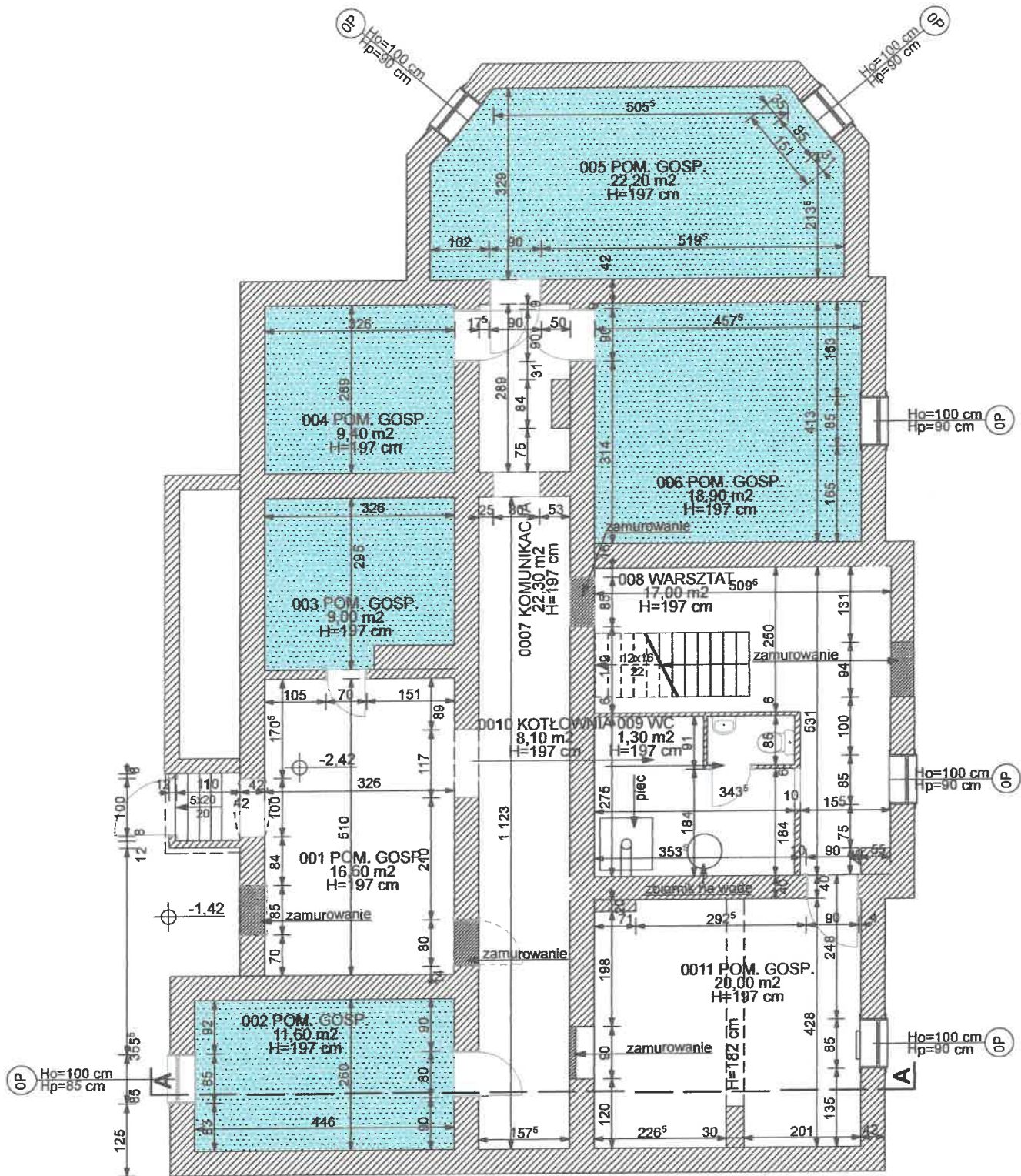
WEJŚCIE DO BUDYNKU

320103_40005
Redlino

INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr: 48/8	SKALA	1:500
ADRES INWESTYCJI	ul. Koszalińska 94	DATA	wrzesień 2025 r.
TREŚĆ RYSUNKU	PLAN SYTUACYJNY	NR RYS.	1.
OPRACOWANIE:	mgr inż. arch. Agnieszka Niziołek proj. architekt. bez ograniczeń upr. nr 8/ZPOIA/OKK/2021		

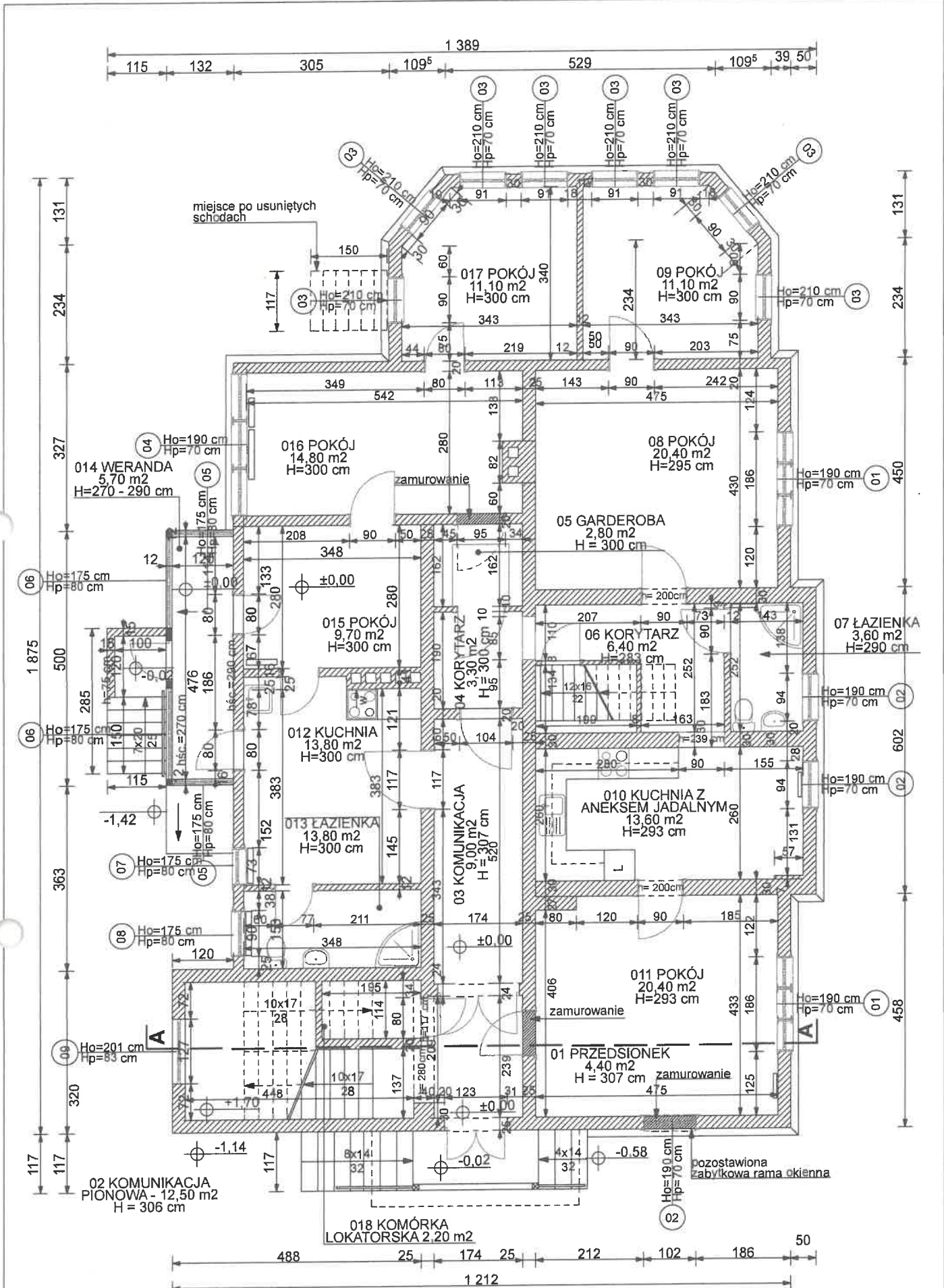
Keimober



 pomieszczenie niedostępne

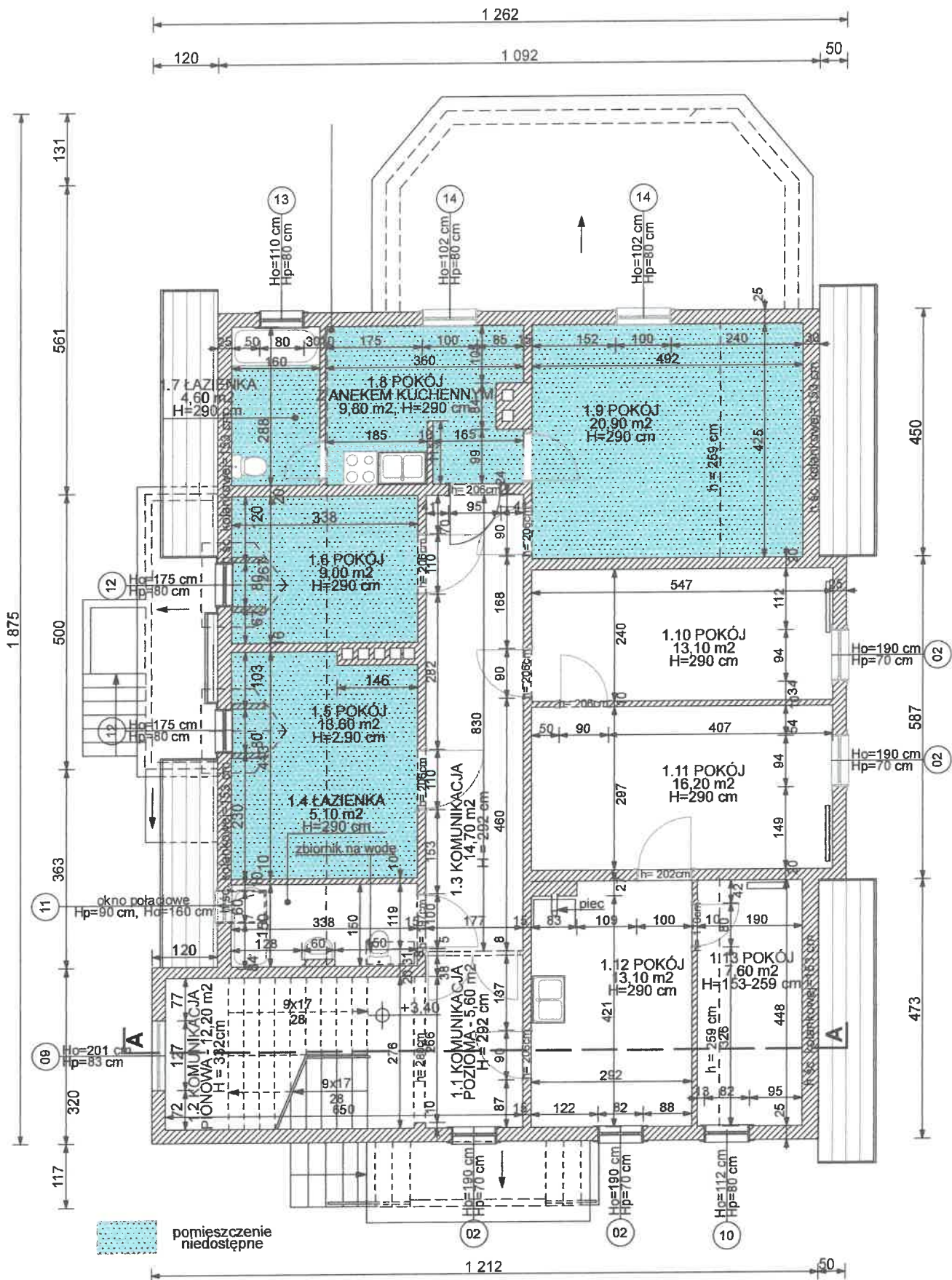
INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr: 48/8 obręb 0005 Karlino	SKALA	1:100
ADRES INWESTYCJI	ul. Koszalińska 94 78-230 Karlino	DATA	wrzesień 2025 r.
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PIWNIC	NR RYS.	2.
OPRACOWANIE:	mgr inż. arch. Agnieszka Niziołek proj. architekt. bez ograniczeń ser. nr B/ZPCJA/RDK/2021		

Agneska Niziołek



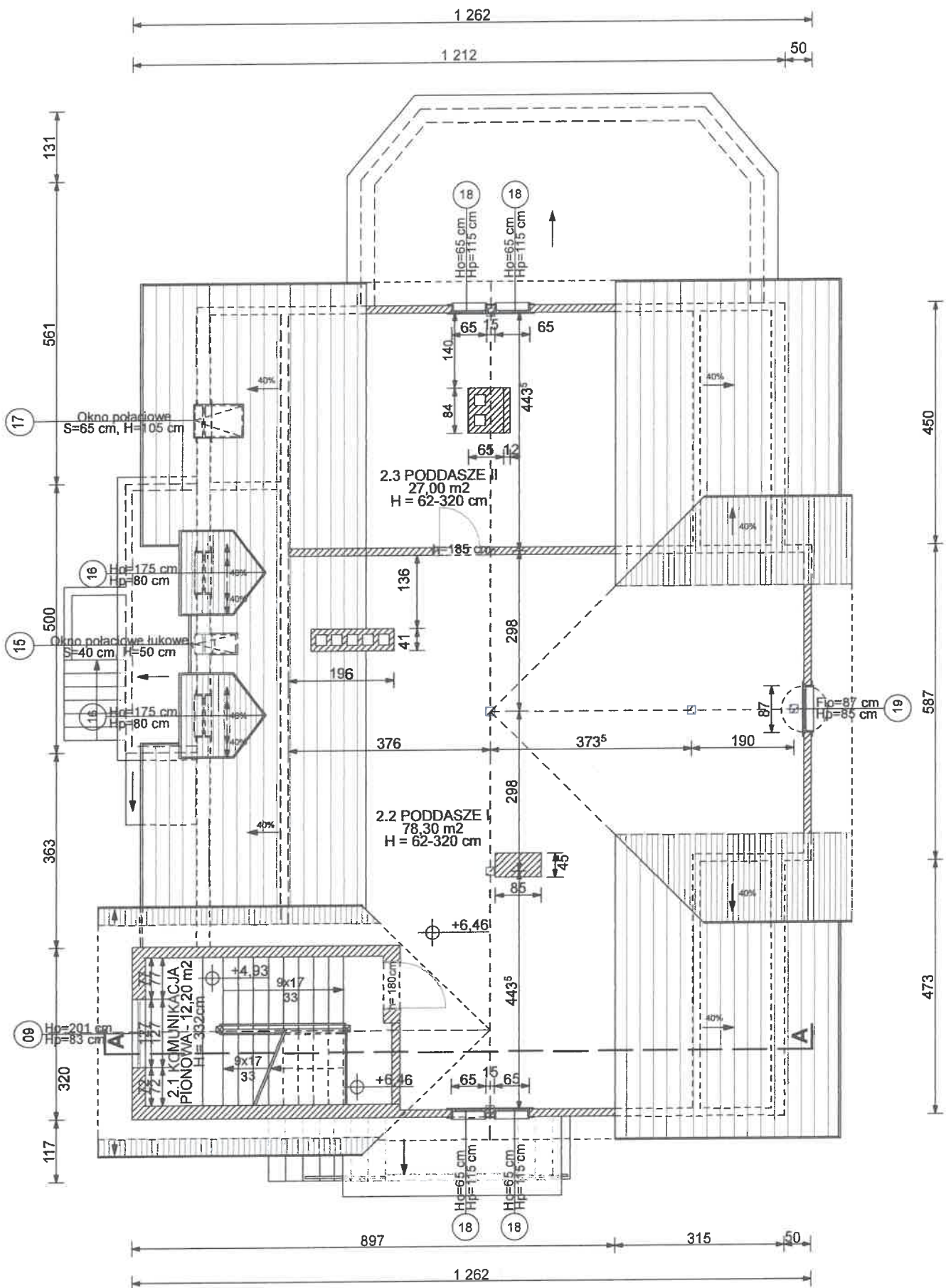
INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr: 48/B obręb: 0105 Karłino	SKALA	1:100
ADRES INWESTYCJI	ul. Koszalińska 94 78-230 Karłino	DATA	wrzesień 2025 r.
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PARTERU	NR RYS.	3.
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Agnieszka Huczek proj. architekt. bez ograniczeń ul. nr 8/ZEOLA/OKK/2021		

limba

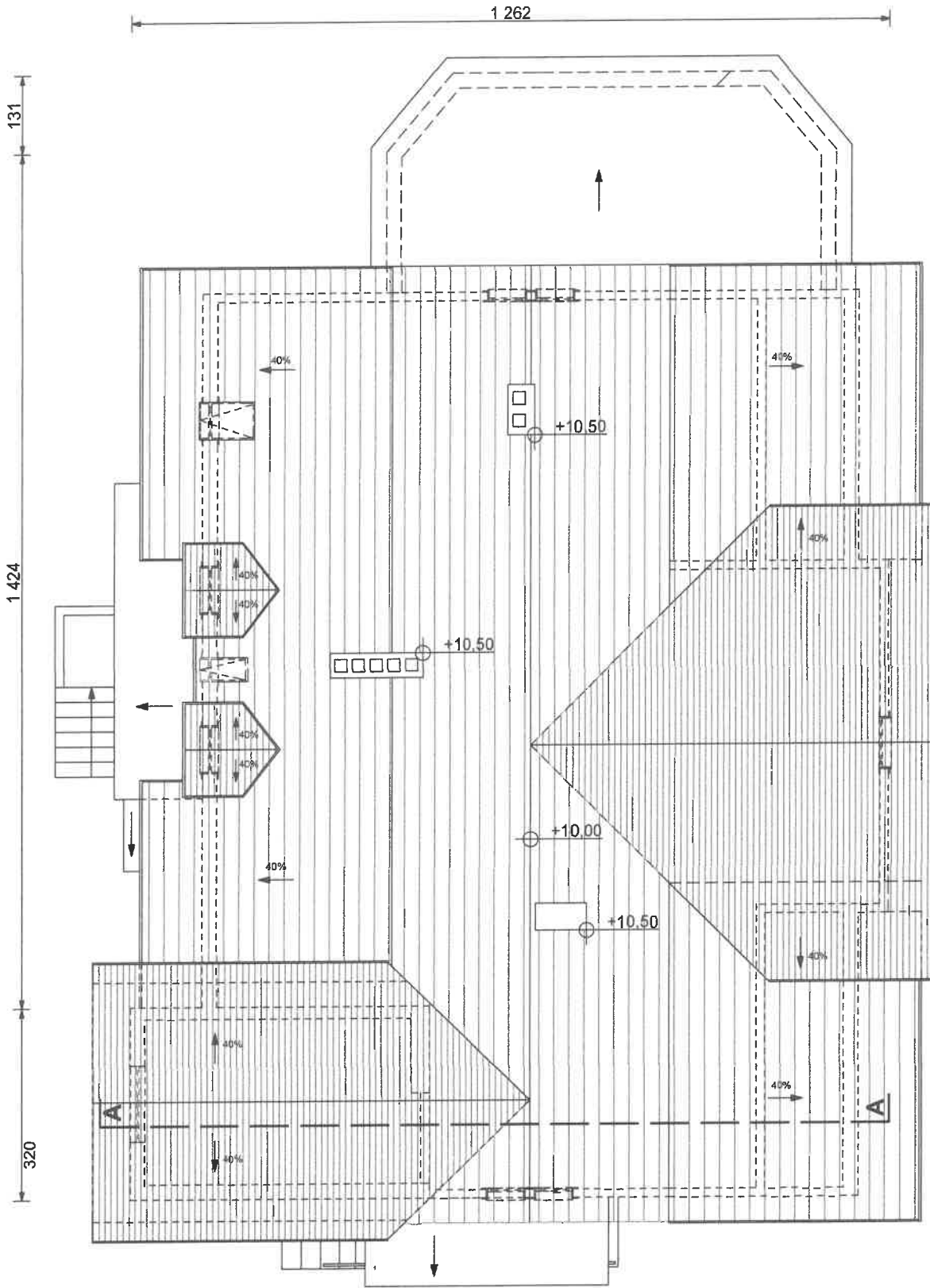


INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR	Działka nr. 48/B	SKALA	1:100
DZIAŁKI	obrot. 0005, Karlino	DATA	wrzesień 2025 r.
ADRES	ul. Kościłłska 94		
INWESTYCIJ	78-230 Karlino		
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PIĘTRA	NR RYS.	4.
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Agnieszka Kusiak proj. architekt. bez ograniczeń ust. nr 8/ZPCJA/OKK/2021		

Handwritten signature and date: Kusiak 19/9

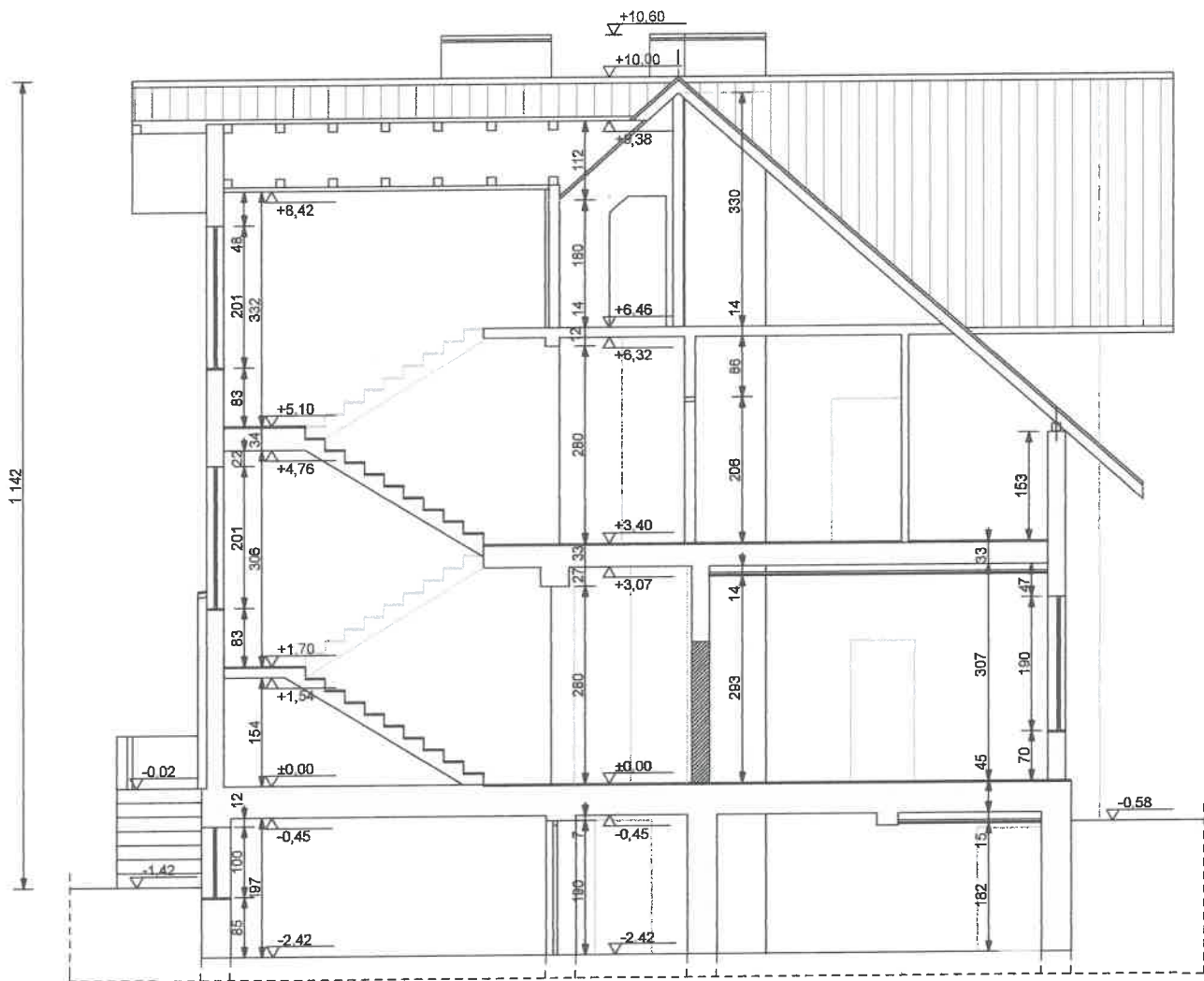


INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr. 48/8 obręb 0005 Karlino	SKALA	1:100
ADRES INWESTYCJI	ul. Kozalińska 94 78-230 Karlino	DATA	wrzesień 2025 r.
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PODDASZA	NR RYS.	5
OPRACOWANIE:	mgr inż. arch. Katarzyna Hodorok proj. architek. bez ograniczeń ul. nr 8/2 DZIAŁKA/CK/2021		



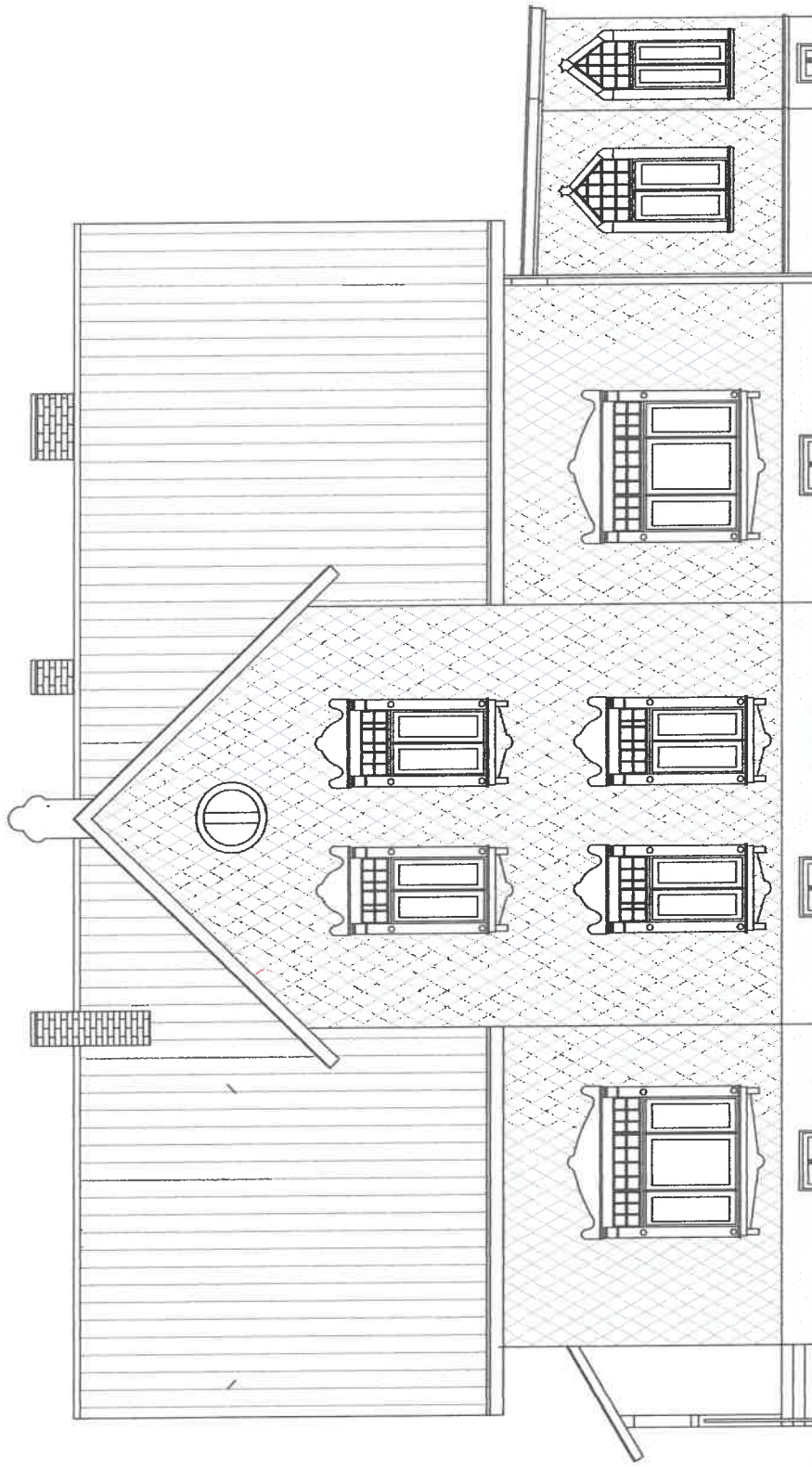
INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR	Działka nr. 48/8	SKALA	1:100
DZIAŁKI	obrot. 0005 Karlino	DATA	wrzesień 2025 r.
ADRES	ul. Koszalińska 94		
INWESTYCIJA	79-230 Karlino		
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT DACHU	NR RYS.	6.
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Agnieszka Muziak proj. architekt. bez ograniczeń ul. nr 82POLAOKK2021		

Agnieszka Muziak



**INWENTARYZACJA STANU
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr. 48/8 obrob. 0005 Karfino	SKALA	1:100
ADRES INWESTYCJI	ul. Koszalińska 94 78-230 Karfino	DATA	wrzesień 2025 r.
TREŚĆ RYSUNKU	PRZEKRÓJ A - A	NR RYS.	7.
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Agnieszka Nardziej proj. architekt. bez ograniczeń ul. nr 82P01A/OKK/2021		

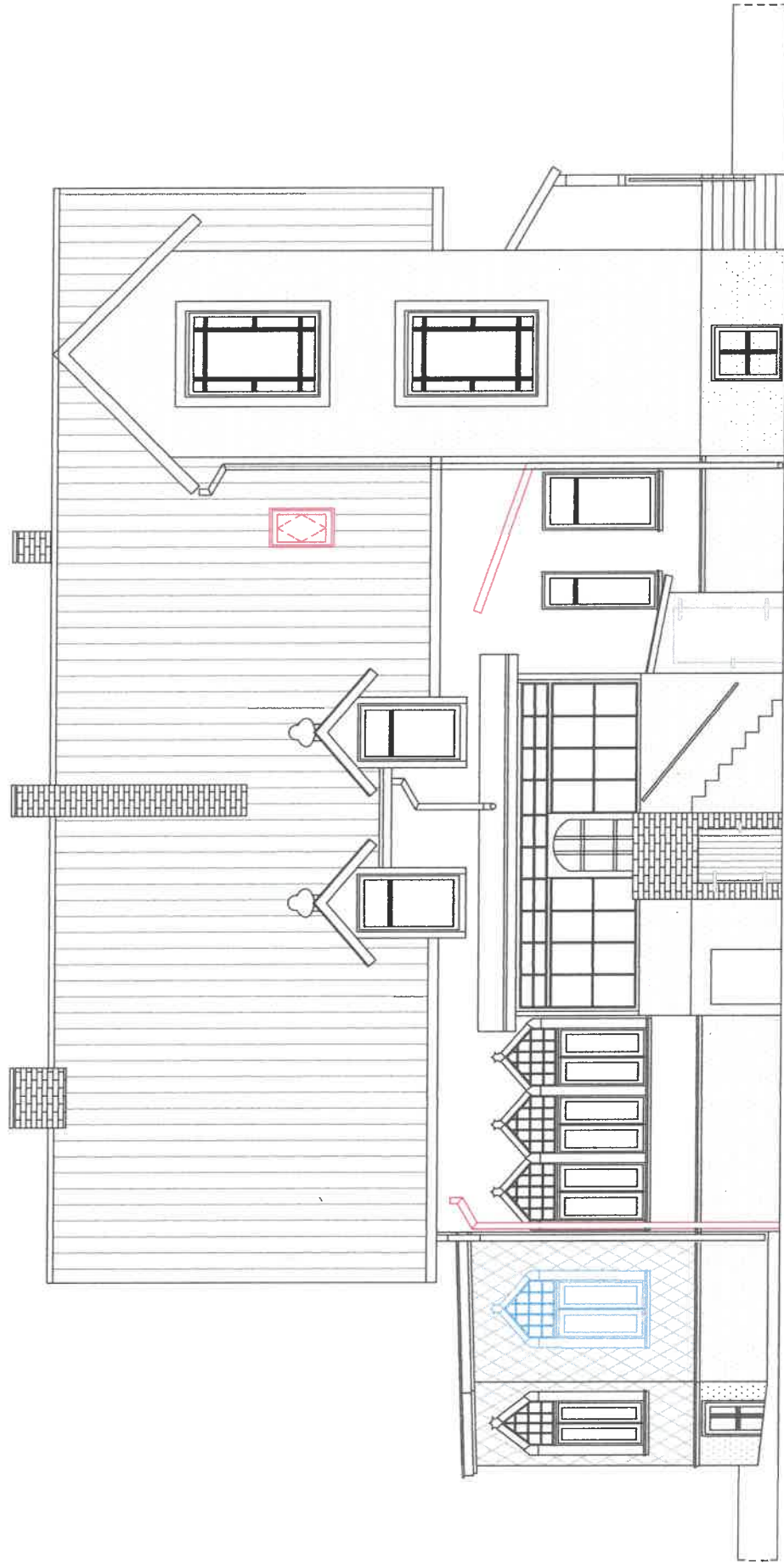


ELEWACJA FRONTOWA - ZACHODNIA

	elementy samowolnie zamontowane
	elementy odtworzone
	zamurowane otwory okienne
	papa
	tynk
	łupek węglowy

INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU	
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY MIEŁORODZINY
NUMER DZIAŁKI	Działka nr. 49/6
ADRES INWENTYSTYKI	ul. Polna 50/51, Kielec 25-230, Kielec 94
TYTUŁ RYSUNKU	ELEWACJA FRONTOWA ZACHODNIA
OPRACOWANIE	NR PVS: 6 mgr inż. Piotr Kubiś, mgr inż. Andrzej Kubiś proj. architek. bez ograniczeń ul. nr. 8/6, POLNA/OKR2021
SKALA	1:100
DATA	wrzesień 2025 r.

Andrzej Kubiś









ELEWACJA OD DZIEDZIŃCA - WSCHODNIA

- papa
- elementy samowolnie zamontowane
- elementy odtworzone
- fypek węglowy
- tynk
- zamurwane otwory okienne

INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU	
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
NR	Dzielnica nr. 48/8
DZIAŁKI	obj. ob. 01005, 04/11/10
ADRES	ul. Koszalińska 84
INWESTYCJI	79-230 Karfino
TREŚĆ	ELEWACJA OD DZIEDZIŃCA
RYSUŃKU	WSCHODNIA
OPRACOWANIE	NR RYS. 9.
<small>mgr inż. arch. Katarzyna Kozłowska prof. architekt. bez ograniczeń ul. nr 82C/20/0162031</small>	



ELEWACJA BOCZNA I - PÓŁNOCNA







-  elementy samowolnie zamontowane
-  elementy odtworzone
-  zamurowane otwory okienne
-  papa
-  tynk
-  tupek węglowy

INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr: 48/8 obręb 0005 Karłino	SKALA	1:100
ADRES INWESTYCJI	ul. Koszalińska 94 78-230 Karłino	DATA	wrzesień 2025 r.
TREŚĆ RYSUNKU	ELEWACJA BOCZNA I PÓŁNOCNA	NR RYS.	10.
OPRACOWANIE	mgr inż. Zofia Ignieszka Niżolek proj. architekt. bez ograniczeń UPP, nr 8/ZPOJANOK/2021		

Handwritten signature



ELEWACJA BOCZNA II - POŁUDNIOWA

-  elementy samowolnie zamontowane
-  elementy odtworzone
-  zamurowane otwory okienne
-  papa
-  tynk
-  tupek węglowy

INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU			
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
NR DZIAŁKI	Działka nr: 48/8	SKALA	1:100
ADRES	obrot. 0005; Karfino	DATA	wrzesień 2025 r.
INWESTYCJI	ul. Koszalińska 94		
TREŚĆ RYSUNKU	78-230 Karfino	NR RYS.	11.
OPRACOWANIE	ELEWACJA BOCZNA II POŁUDNIOWA		
	mgr inż. Sław. Pogorzała-Nisiołek proj. architekt. bez ograniczeń upr. nr. 8/ZPOIA/OKK/2021		

Handwritten signature

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
tel. 91 433 70 66/82, 488 18 04

ZN.K.5160.3.2025.KE.CW

KARLIŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.
WPLMIBÓ.Ltd
2025-11-25

Koszalin, dnia 17 listopada 2025r.

**Karlińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.
ul. Wojska Polskiego 1
78-230 Karlino**

L.DZ. 2143
SKIEROWANO DO. PA

Dot. Uzgodnienia programów prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków.

W nawiązaniu do wniosku z dnia 27 października 2025r. (data wpływu 2025-11-12) w sprawie uzgodnienia programów prac konserwatorskich dla zabytku: budynek mieszkalny wielorodzinny, Karlino, ul. Koszalińska 94, działka gruntu nr 48/8, obręb ewidencyjny 0005

Kierownik Delegatury w Koszalinie WUOZ w Szczecinie działając z up. Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie na podstawie art. 25 ust.2 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) oraz w oparciu o decyzję nr 516.2025.K z dnia 16 czerwca 2025 r. uzgadnia dołączony do wniosku:

1. Program prac konserwatorskich dla konstrukcji szkieletowej budynku,
2. Program prac konserwatorskich dla elewacji klatki schodowej,
3. Program prac konserwatorskich dla oryginalnej stolarki okiennej,
4. Program prac konserwatorskich dla malowideł ściennych klatki schodowej,
5. Program prac konserwatorskich dla elementów drewnianych wystroju i wyposażenia klatki schodowej

wg dokumentu: „Wyniki badań konserwatorskich oraz program prac konserwatorskich i restauratorskich dla elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz klatki schodowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Koszalińskiej 94 w Karlinie” opracowanego przez mgr Waldemara Tomaszewskiego – konserwatora dzieł sztuki (nr dyplomu 1400/122805/2008).

Z up. ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
Kierownik Delegatury w Koszalinie

mgr Grzegorz Pięchota

Załączniki: Opracowanie mgr Waldemara Tomaszewskiego zawierające wyniki badań konserwatorskich.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a