

Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Połczyńska 24
75-815 KOSZALIN

Dotyczy: wydania zaleceń konserwatorskich w związku z projektowaną kompleksową termomodernizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Koszalinie przy ul. Szpitalnej 8, działka nr 347 obręb 0021.

Odpowiadając na pismo z dnia 22.06.2016 r. (data wpływu 23.06.2016 r.), Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków działając na podstawie art. 27 Ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) wydaje następujące zalecenia konserwatorskie dla budynku przy ul. Szpitalnej nr 8 w Koszalinie:

I. Kamienica przy ul. Szpitalnej nr 8 w Koszalinie jest obiektem zabytkowym, figurującym w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasto Koszalin, uzgodnionej przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 05.07.2013 r. znak ZN.K.5133.3.1.2013.KB, wprowadzonej Zarządzeniem Prezydenta miasta Koszalina nr 427/1870/13 z dnia 21.08.2013 r. W związku z powyższym podejmowanie robót budowlanych wymagających uzyskania decyzji pozwalającej na budowę/rozbiórkę należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.) W/w uzgodnienie następuje na wniosek właściwego organu administracji budowlanej w trybie art. 106 Kpa (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

II. Niezależnie od powyższego, Kamienica przy ul. Szpitalnej 8 w Koszalinie jest obiektem zabytkowym, chronionym ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25.06.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. nr 54, poz. 1406 z późn. zm.), ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem G7,8 MW,U), położonym w strefie B i W III ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia zasad ochrony zawarte w rozdziale 2 § 9 mpzp. Zgodnie z § 35 ust. 5 pkt 4) c),d),e) ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem G7 MW,U, dla obiektów zabytkowych chronionych ustaleniami planu przy ul. Szpitalnej 8 obowiązują: "zakaz nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji, podziałów stolarki okiennej"; "dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w głębi działki o wysokości grzymsu i kalenicy równej odpowiednio wysokości grzymsu i kalenicy budynku głównego"; "dla obiektu przy ul. Szpitalnej 8 obowiązuje zakaz adaptacji parteru na cele usługowe skutkujących zmianami elewacji frontowej".

W myśl § 4 pkt 8) ustaleń ogólnych mpzp, dla obiektów zabytkowych chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, obowiązują:

III. Z uwagi na zachowany bogaty detal architektoniczny, kompozycję i wystrój, dla elewacji zaleca się ostrożne usunięcie wtórnych wypraw i warstw malarskich oraz przeprowadzenie prac konserwatorskich i remontowych o charakterze zachowawczym, z odtworzeniem ubytków oryginalnego detalu i pierwotnej kolorystyki elewacji ustalonej na podstawie odkrywek i badań. Opiniuje się negatywnie docieplenie ścian zewnętrznych od strony zewnętrznej.

IV. Do wszelkich napraw i uzupełnień zaleca się stosowanie materiałów o właściwościach analogicznych do właściwości materiałów oryginalnych ustalonych na podstawie badań.

V. Zaleca się opracowanie badań i programu prac konserwatorskich i restauratorskich dla elewacji i drzwi wejściowych przez uprawnionego konserwatora dzieł sztuki w specjalności konserwacji i restauracji detalu architektonicznego, a także prowadzenie prac w uzgodnieniu lub pod nadzorem konserwatora zabytków o którym mowa wyżej.

VI. Zaleca się zachowanie oryginalnych elementów wyposażenia wnętrza takich jak oryginalna wewnętrzna stolarka drzwiowa, schody, balustrady, posadzki, piece kaflowe, sztukaterie itp.

VIII. Dopuszcza się ze stanowiska konserwatorskiego projektowane ocieplenie stropu nad piwnicą;

IX. Akceptuje się ze stanowiska konserwatorskiego projektowaną wymianę okien na nowe z PCV z zaleceniem odtworzenia oryginalnego kształtu, podziałów i detalu;

X. Zaleca się zachowanie oryginalnej stolarki drzwiowej; w przypadkach uzasadnionych tym stanem technicznym dopuszcza się wykonanie wiernej rekonstrukcji, zaleca się opracowanie programu prac konserwatorskich dla zabytkowych drzwi wejściowych. Opiniuje się negatywnie wymianę stolarki drzwiowej;

XI. Akceptuje się ze stanowiska konserwatorskiego projektowaną wymianę istniejącego systemu ogrzewania i podgrzewania c.w.u oraz wymianę oświetlenia wewnętrznego na nową, z zaleceniem prowadzenia instalacji w sposób nie uszkadzający zabytkowego wystroju kamienicy oraz zachowaniem dekoracyjnych pieców kaflowych.

Otrzymują:

1. Adresat

2. a/a

ZN.K.5183.233.2016.KB

Zarząd Budynków Mieszkalnych
w KOSZALINIE

22. 11. 2016
WPŁYNĘŁO

Koszalin, dnia 16 listopada 2016 r.

Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Połczyńska 24
75-815 KOSZALIN

Dotyczy: zaopiniowania projektu budowlanego remontu, docieplenia i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Koszalinie przy ul. Szpitalnej 8, działka nr 347 obręb 0021.

Odpowiadając na pismo z dnia 12.10.2016 r. (data wpływu 17.10.2016 r.), oraz nawiązując do zaleceń konserwatorskich wydanych przez ZWKZ pismem znak ZN.K.5183.174.2016.KB z dnia 05.09.2016 r., Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, iż:

I. Kamienica przy ul. Szpitalnej nr 8 w Koszalinie jest obiektem zabytkowym, figurującym w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasto Koszalin, uzgodnionej przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 05.07.2013 r. znak ZN.K.5133.3.1.2013.KB, wprowadzonej Zarządzeniem Prezydenta miasta Koszalina nr 427/1870/13 z dnia 21.08.2013 r. W związku z powyższym podejmowanie robót budowlanych wymagających uzyskania decyzji pozwalającej na budowę/rozbiorke należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.). W/w uzgodnienie następuje na wniosek właściwego organu administracji budowlanej w trybie art. 106 Kpa (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.), w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

II. Niezależnie od powyższego, Kamienica przy ul. Szpitalnej 8 w Koszalinie jest obiektem zabytkowym, chronionym ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25.06.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r., nr 54, poz. 1406 z późn. zm., ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem G7,8 MW,U), położonym w strefie B i W III ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia zasad ochrony zawarte w rozdziale 2 § 9 mpzp. Zgodnie z § 35 ust. 5. pkt 4) c),d),e) ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem G7 MW,U, dla obiektów zabytkowych chronionych ustaleniami planu przy ul. Szpitalnej 8 obowiązuje: "zakaz nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji, podziałów stolarki okiennej"; "dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w głąb działki, o wysokości gzymsu i kalenicy równej odpowiednio wysokości gzymsu i kalenicy budynku głównego", "dla obiektu przy ul. Szpitalnej 8 obowiązuje zakaz adaptacji parteru na cele usługowe skutkujących zmianami elewacji frontowej".

W myśl §9 pkt 8) ustaleń ogólnych mpzp, dla obiektów zabytkowych chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

- a) nakaz zachowania obiektu; rozbiórkę dopuszcza się jedynie w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym,
- b) utrzymanie historycznej kompozycji obiektu: gabarytów, formy dachu oraz rodzaju pokrycia, kompozycji i detalu elewacji, co przy adaptacji poddaszy na użytkowe oznacza: - zakaz podwyższania okapu, - zakaz naruszania symetrii oraz kąta nachylenia połaci dachowych – z zastrzeżeniem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych; w dachach niskich dopuszcza się nieznaczną zmianę (do 7°) kąta nachylenia połaci dachowych dla zwiększenia kubatury poddasza, - zakaz stosowania wystawek w połaciach dachowych od strony ciągów ulicznych (za wyjątkiem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych) - dopuszcza się wyłącznie okna połaciowe, - dopuszczenie w połaciach dachowych od strony podwórzy okien połaciowych oraz lukarn i wystawek nie sięgających kalenicy; wszystkie okna w dachu o wymiarach mniejszych niż okna w pomieszczeniach użytkowych kondygnacji nad parterem, - dopuszczenie w połaciach dachowych od strony podwórzy tarasów o maksymalnej długości nie przekraczającej 3,0 m, utrzymanych w obrysie rzutu budynku,
- c) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną (z dopuszczeniem cementowej) w tradycyjnych kolorach naturalnej ceramiki,
- d) zakaz dobudowywania balkonów, loggii, tarasów i wykuszy w elewacjach od strony ciągów publicznych (za wyjątkiem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych),
- e) zakaz wykuwania w elewacjach nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz zamurowywania otworów istniejących (za wyjątkiem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych),
- f) zakaz zmiany oraz nakaz przywrócenia pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwiowych i historycznych podziałów stolarki okiennej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- g) zakaz zamiany istniejących otworów drzwiowych na okienne oraz okiennych na drzwiowe - za wyjątkiem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
- h) nakaz zachowania otworów bramnych z dopuszczeniem adaptacji przejazdów bramnych na usługi,
- i) nakaz ujednolicenia architektonicznie i materiałowo elewacji frontowych (parter, forma okien i drzwi, kolorystyka elewacji),
- j) nakaz przywrócenia historycznego detalu w elewacjach od strony ciągów publicznych - na podstawie dokumentacji ikonograficznej,
- k) zakaz ocieplania budynków z elewacjami ceglanymi lub z detalem architektonicznym (za wyjątkiem elewacji z prostymi opaskami i gzymsami) od strony zewnętrznej, a dla budynków pozostałych – w przypadku ocieplenia od strony zewnętrznej nakaz odtworzenia wystroju istniejącego,
- l) nakaz stosowania na elewacjach i cokołach tradycyjnych tynków i materiałów elewacyjnych, zakaz używania materiałów niehistorycznych, jak panele, płytki łazienkowe, okładziny z tworzyw sztucznych itp.,
- m) dla elewacji od strony ciągów publicznych – nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji w obrębie jednego obiektu (z dopuszczeniem możliwości wyróżnienia kolorystycznego parteru od pozostałych kondygnacji) oraz zasady zróżnicowania kolorystycznego tła i detalu,
- n) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji,
- o) zakaz lokalizacji reklam; dopuszcza się szyldy nie przesłaniające wystroju elewacji oraz napisy mocowane bezpośrednio na elewacji,
- p) zakaz lokalizowania anten satelitarnych na dachach i elewacjach frontowych."

III. W piśmie znak ZN.K.5183.174.2016.KB z dnia 05.09.2016 r., z uwagi na zachowany bogaty detal architektoniczny, kompozycję i wystrój, ZWKZ zalecił dla elewacji ostrożne usunięcie wtórnych wypraw i warstw malarskich oraz przeprowadzenie prac konserwatorskich i remontowych o charakterze zachowawczym, z odtworzeniem ubytków oryginalnego detalu i pierwotnej kolorystyki elewacji ustalonej na podstawie odkrywek i badań oraz zaopiniował negatywnie docieplenie ścian zewnętrznych od strony zewnętrznej (cytowane wyżej zalecenia mpzp odnoszą się do wszystkich elewacji, nie tylko do elewacji frontowej). Ponadto ZWKZ zalecił stosowanie do wszelkich napraw i uzupełnień materiałów o właściwościach analogicznych do właściwości materiałów oryginalnych ustalonych na podstawie badań, a także opracowanie badań i programu prac konserwatorskich i restauratorskich dla elewacji i drzwi wejściowych przez uprawnionego konserwatora dzieł sztuki w specjalności konserwacji i restauracji detalu architektonicznego, oraz prowadzenie prac w uzgodnieniu lub pod nadzorem konserwatora zabytków o którym mowa wyżej. Zalecono również zachowanie oryginalnych elementów wyposażenia wnętrza takich jak oryginalna wewnętrzna stolarka drzwiowa, schody, balustrady, posadzki, piece kaflowe, sztukaterie itp. (opiniując negatywnie kompleksową wymianę stolarki drzwiowej). Dopuszczono ze stanowiska konserwatorskiego projektowane ocieplenie stropu nad piwnicą; oraz projektowaną wymianę okien na nowe z PCV z zaleceniem odtworzenia oryginalnego kształtu, podziałów i detalu, a także wymianę instalacji wewnętrznych.

IV. W punkcie 2 części opisowej przedłożonej dokumentacji projektowej pt. "Projekt budowlany remontu oraz docieplenia ścian zewnętrznych i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, Budynek mieszkalny wielorodzinny, Koszalin, ul. Szpitalna 8 dz. nr 347 obr. 21, branża Architektura" opracowanej w sierpniu 2016 r. przez mgr inż. arch. Mikołaja Krajewskiego, Pracownia Projektowa arch. Mikołaj Krajewski, ul. Bożka 4, 75-365 Koszalin, podano iż "Przedstawiona kolorystyka jest wstępną propozycją. Ostateczne rozwiązanie zostanie ustalone na podstawie wykonanych odkrywek, badań tynków i programu prac konserwatorskich uzgodnionego z ZWKZ w Szczecinie Delegatura w Koszalinie", przewidując jednocześnie wykonanie ocieplenia zewnętrznego wszystkich ścian z wyjątkiem elewacji pd.-zach. (frontowej). W związku z powyższym ZWKZ uzależnia ostateczne zajęcie stanowiska w sprawie przedstawionej dokumentacji od przedłożenia do uzgodnienia z ZWKZ opisanego w punkcie III oraz powyżej Programu prac konserwatorskich dla elewacji i stolarki drzwiowej. Prosimy również o dołączanie do dokumentacji projektowej inwentaryzacji stanu istniejącego w formie opisowej, rysunkowej i fotograficznej.

2 ur. 2wł2
STARSZY INSPEKTOR
ds. zabytków i archeologicznych
mgr Mariola Józefowska

Załączniki:

1. "Projekt budowlany (...)" - 1 egz.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

ZN.K.5183.233.2016.KB.AF

Koszalin, dnia 24 listopada 2016 r.

Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Połczyńska 24
75-815 KOSZALIN

Dotyczy: zaopiniowania uzupełnionego projektu budowlanego remontu, docieplenia i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Koszalinie przy ul. Szpitalnej 8, działka nr 347 obręb 0021.

Odpowiadając na pismo z dnia 24.11.2016 r. (data wpływu 24.11.2016 r.), oraz nawiązując do zaleceń konserwatorskich wydanych przez ZWKZ pismem znak ZN.K.5183.174.2016.KB z dnia 05.09.2016 r., i pismem znak ZN.K.5183.233.2016.KB z dnia 16 listopada 2016 r., Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków akceptuje ze stanowiska konserwatorskiego zakres prac przedstawiony w uzupełnionej dokumentacji projektowej pt. "Projekt budowlany remontu oraz docieplenia ścian zewnętrznych i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, Budynek mieszkalny wielorodzinny, Koszalin, ul. Szpitalna 8 dz. nr 347 obręb 0021, branża Architektura" opracowanej w sierpniu 2016 r. przez mgr inż. arch. Mikołaja Krajewskiego, Pracownia Projektowa arch. Mikołaj Krajewski, ul. Bożka 4, 75-365 Koszalin, oraz Programie prac konserwatorskich dla remontu elewacji frontowej, elewacji bocznych, oraz stolarki drzwiowej kamienicy na ulicy Szpitalnej 8 w Koszalinie" opracowany w listopadzie 2016 r. przez konserwatora dzieł sztuki mgr Waldemara Tomaszewskiego, ze wskazaniem do zbliżenia tonacji kolorystyki do ustalonej podczas badań (NCS S 1000-N) lub analogicznej (NCS S 0500-N, NCS S 1002-Y).

24.11.2016
STARSZY INSPEKTOR
ds. zabytków archeologicznych
mgr Małgorzata Jędrzejewska

Załączniki:

1. "Aneks do projektu budowlanego remontu, docieplenia i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Szpitalnej 8 w Koszalinie, na działce nr 347, obr. 21" wraz z "Programem prac konserwatorskich (...)" - 1 egz.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

PREZYDENT MIASTA KOSZALINA

A-I-8.6743.109.2025.AT

Koszalin, dnia 25 lipca 2025 r.

*1. Rybicki
2407 2025
Ula*

ZAŚWIADCZENIE



Na podstawie art. 30 ust. 5aa ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) stwierdzam brak podstaw do wniesienia sprzeciwu do wykonania robót budowlanych polegających na remoncie wraz z dociepleniem budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ul. Szpitalnej 8 (działki nr 347, 125/5 i 125/6 obręb 0021) w Koszalinie, objętych zgłoszeniem Gminy Miasto Koszalin - Zarządu Budynków Mieszkalnych z dnia 16 czerwca 2025 r.

Integralną częścią zgłoszenia jest opracowanie pod nazwą „Projekt architektoniczno-budowlany” sporządzony przez mgr inż. arch. Mikołaja Krajewskiego w kwietniu 2025 r.

**Z up. Prezydenta Miasta
GŁÓWNY SPECJALISTA**
[Signature]
mgr inż. Anna Tkaczyk

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Koszalin - Zarząd Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
2. aa