

PROTOKÓŁ

Z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Białosłiwie odbytego w dniu 26.06.2026 r.

Komisja Rewizyjna w składzie:

- Krystyna Brągiel – Przewodnicząca Komisji
- Tomasz Furman – Zastępca Przewodniczącej
- Rafał Ryś – Członek (*nieobecny*)
- Piotr Strojek – Członek
- Paulina Szczepańska – Członek

Tematyka posiedzenia:

Kontrola stanu zabudowań i utrzymanie porządku na terenie posesji przy ulicy Kolonia 13 w Białosłiwie.

Posesja położona przy ulicy Kolonia 13 w Białosłiwie zajmuje działkę o powierzchni 18.238 m², na której znajdują się następujące obiekty budowlane:

- budynek mieszkalny (dozorcy),
- budynek gospodarczy,
- budynek magazynowy (składzik),
- budowla – ziemianka.

1. BUDYNEK MIESZKALNY (DOZORCY)



Budynek ten jest włączony do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Białosłiwie pod nazwą **DOM DOZORCY MOSTU NA RZECIE NOTECI** (w skład zespołu wchodzi również budynek gospodarczy). Powstał w drugiej połowie XIX wieku. Jest to obiekt murowany (z elementami konstrukcji szachulcowej), jednokondygnacyjny, zlokalizowany bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 190 (w pobliżu mostu na Noteci, kierunek Szamocin).

Budynek jest od wielu lat **pustostanem** i znajduje się w **bardzo złym stanie technicznym**, bliskim stanie ruiny.

Główne uszkodzenia i zagrożenia konstrukcyjne:

- **Dach:** Przeciekający, pokryty eternitem (płyty azbestowo-cementowe) w złym stanie – liczne ubytki, deformacje i przesunięcia. Konstrukcja dachu jest osłabiona, co prowadzi do dalszego zawilgocenia i degradacji.
- **Stropy i sufity:** W większości pomieszczeń sufity są pozarywane lub całkowicie zawalone, widoczne są luźne elementy tynku i desek.
- **Ściany:** Kruszejąca cegła, ubytki zaprawy, liczne pęknięcia i wykwity solne spowodowane długotrwałym zawilgoceniem. Tynki elewacyjne i wewnętrzne w dużej mierze odpadają.
- **Stolarka:** Drzwi i okna w złym stanie, częściowo wyłamane lub zniszczone, co ułatwia dostęp osobom trzecim i przyspiesza dewastację.
- **Instalacje:** Brak czynnych instalacji (elektrycznej, wod-kan). Widoczne stare, zniszczone przewody elektryczne stwarzające dodatkowe ryzyko.
- **Wnętrze:** (klatka schodowa, pomieszczenia na parterze) potwierdza całkowitą utratę funkcjonalności – widoczne są zapadające się schody, luźne balustrady, zalegające śmieci i gruz.
- **Otaczający teren:** Budynek jest silnie zarośnięty bujną roślinnością (krzewy, chwasty), co dodatkowo niszczy fundamenty i elewację. Duża ilość gruzu i odpadów budowlanych wewnątrz i wokół obiektu.

Ocena bezpieczeństwa

Budynek stoi **bardzo blisko jezdni drogi wojewódzkiej nr 190**, co stanowi **bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa** ruchu drogowego i pieszych. Istnieje wysokie ryzyko odpadania elementów elewacji, tynku, dachówek lub całych fragmentów konstrukcji dachu na pas drogowy. Ze względu na stan techniczny istnieje również zagrożenie **samoczynnego zawalenia się** obiektu, szczególnie przy niekorzystnych warunkach atmosferycznych (silny wiatr, obfite opady, obciążenie śniegiem).

Wnioski i rekomendacje

Budynek **nie nadaje się do remontu** ani adaptacji na cele mieszkaniowe, użytkowe czy turystyczne. Koszty ewentualnego remontu (zabezpieczenie konstrukcji, wymiana dachu, stropów, elewacji, usunięcie eternitu, prace konserwatorskie wynikające ze statusu zabytkowego) byłyby **bardzo wysokie** i najprawdopodobniej przewyższyłyby wielokrotnie wartość odtworzeniową obiektu. Ze względu na zaawansowaną degradację remont miałby charakter odbudowy od podstaw, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń konserwatorskich.

Rekomendacja główna: Zalecana jest **rozbiórka budynku** po uprzednim uzyskaniu niezbędnych pozwoleń (w tym uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ponieważ obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków). Rozbiórka jest najbezpieczniejszym i najtańszym rozwiązaniem z punktu widzenia gminy, minimalizującym ryzyko wypadków i roszczeń od osób trzecich.

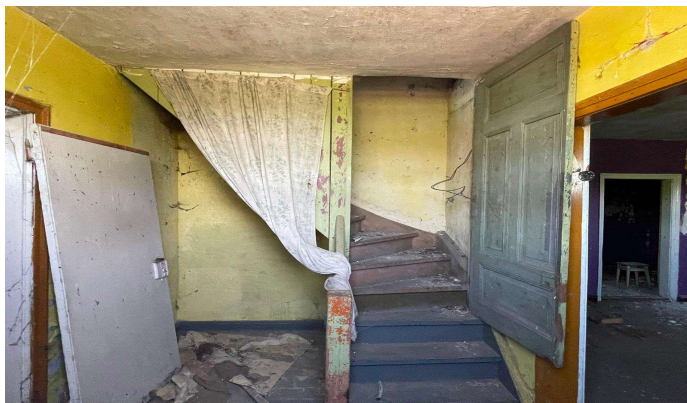
Ewentualne zagospodarowanie terenu po rozbiórce:

- Uporządkowanie terenu i rekultywacja.
- Możliwość utworzenia małego parkingu, punktu widokowego związanego z historią mostu i rzeki Noteci lub zielonego terenu rekreacyjnego.
- Zachowanie ewentualnych wartościowych elementów (np. detali architektonicznych) do ewentualnej ekspozycji lub dokumentacji.

W związku z powyższym komisja wnosi o podjęcie przez Wójta Gminy Białośliwie stosownych działań formalno-prawnych (w tym wystąpienie do konserwatora zabytków o zgodę na rozbiórkę) w celu jak najszybszego usunięcia zagrożenia.

Podstawa: oględziny wizyjne, zdjęcia dokumentacyjne (wnętrze i elewacja), wiedza historyczna o obiekcie.





2. BUDYNEK GOSPODARCZY



Budynek ten jest włączony do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Białosłowie pod nazwą **BUDYNEK GOSPODARCZY w zespole domu dozorczy mostu na rzece Noteci**. Powstał w drugiej połowie XIX wieku. Jest to obiekt murowany z cegły, zlokalizowany bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 190, w sąsiedztwie budynku mieszkalnego dozorczy (po tej samej stronie drogi).

Budynek gospodarczy jest **pustostanem** i znajduje się w **złym stanie technicznym**, graniczącym z ruiną. Obiekt nie jest użytkowany od wielu lat.

Główne uszkodzenia i zagrożenia konstrukcyjne:

- **Dach:** Uszkodzony, z licznymi ubytkami dachówek ceramicznych. Konstrukcja dachowa (drewniana) jest w dużej części przegniła, zawalona w środkowej części (szczególnie widoczne zniszczenie kalenicy i więźby w części centralnej). Duże otwory w dachu powodują stałe zawilgocenie wnętrza.
- **Ściany:** Mur ceglany w stosunkowo dobrym stanie konstrukcyjnym w porównaniu z budynkiem mieszkalnym, jednak widoczne są liczne spękania, ubytki zaprawy, wykwyty i odspojenia tynku. Elewacja porośnięta roślinnością.
- **Stropy i elementy drewniane:** Większość stropów i belek stropowych jest przegniła, pęknięta lub zawalona. Widoczne duże ubytki w stropie, odsłonięta konstrukcja dachowa z mocno zniszczonych, zmurszałych belek.
- **Otwory okienne i drzwiowe:** Stolarka w większości zniszczona lub brakująca. Duże otwory w ścianach (w tym w szczycie) powodują dalszą degradację.
- **Wnętrze:** Pełne gruzu, śmieci, odpadów budowlanych i roślinności. Podłoga w złym stanie, miejscami zapadnięta.
- **Otaczający teren:** Silnie zarośnięty wysokimi trawami, krzewami i drzewami, co przyspiesza niszczenie fundamentów i murów.

Budynek zachował charakterystyczną, zabytkową formę (proporcje, detale ceglanej elewacji, kształt dachu), co nadaje mu walory estetyczne i historyczne.

Ocena bezpieczeństwa

Podobnie jak budynek mieszkalny, obiekt stoi **bardzo blisko jezdni drogi wojewódzkiej nr 190**. Ze względu na zawaloną częściowo konstrukcję dachową i przegniłe elementy drewniane istnieje realne ryzyko odpadania dachówek, fragmentów muru lub całych belek na pas drogowy. Stan ten stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz osób postronnych (ryzyko zawalenia się części budynku).

Wnioski i rekomendacje

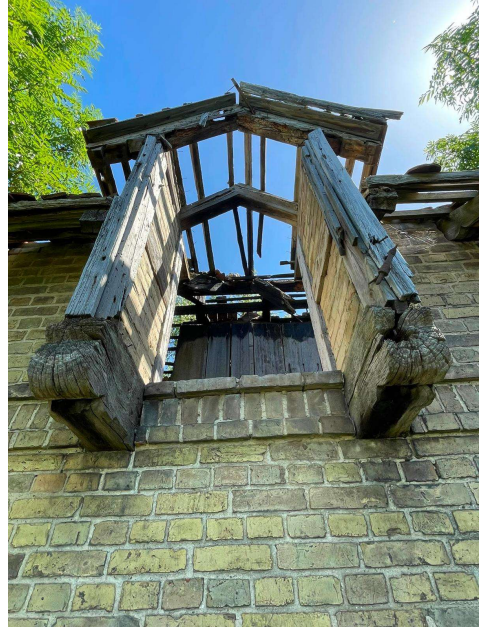
Budynek gospodarczy znajduje się w złym stanie technicznym, jednak w porównaniu z budynkiem mieszkalnym jego mury nośne są w lepszej kondycji, co pozostawia pewien potencjał adaptacyjny.

Rekomendacja:

1. **Krótkoterminowo (bezpieczeństwo):** Konieczne jest pilne zabezpieczenie budynku (tymczasowe zabezpieczenie dachu, zamknięcie otworów, usunięcie luźnych elementów) w celu wyeliminowania bezpośredniego zagrożenia.
2. **Długoterminowo:** Ze względu na walory zabytkowe i estetyczne **zaleca się rozważenie adaptacji** zamiast rozbiórki. Obiekt mógłby pełnić funkcję:
 - Małej infrastruktury turystycznej (punkt informacyjny, schronienie rowerowe, mini-muzeum związanego z historią mostu i rzeki Noteci),
 - Garażu/magazynu gminnego,
 - Elementu zagospodarowania rekreacyjnego terenu nad Notecią.

Koszty: Remont/adaptacja będzie wymagała znacznych nakładów (wymiana konstrukcji dachowej, osuszenie, wzmocnienie murów, nowe pokrycie dachowe, usunięcie eternitu/azbestu jeśli występuje, prace konserwatorskie). Jednak dzięki statusowi zabytkowemu istnieje możliwość pozyskania **środków zewnętrznych** – m.in. z programów Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, funduszy unijnych na ochronę dziedzictwa kulturowego, Rządowego Programu Odbudowy Zabytków, czy programów województwa wielkopolskiego.

Wniosek: Nie rekomenduje się natychmiastowej rozbiórki budynku gospodarczego (w przeciwieństwie do budynku mieszkalnego). Zaleca się wykonanie ekspertyzy technicznej i kosztorysu, a następnie podjęcie starań o dofinansowanie zewnętrzne na jego zabezpieczenie i adaptację. Pozwoliłoby to zachować historyczny zespół i nadać mu nową funkcję użytkową z korzyścią dla gminy i promocji dziedzictwa.



3. BUDYNEK MAGAZYNOWY (SKŁADZIK)

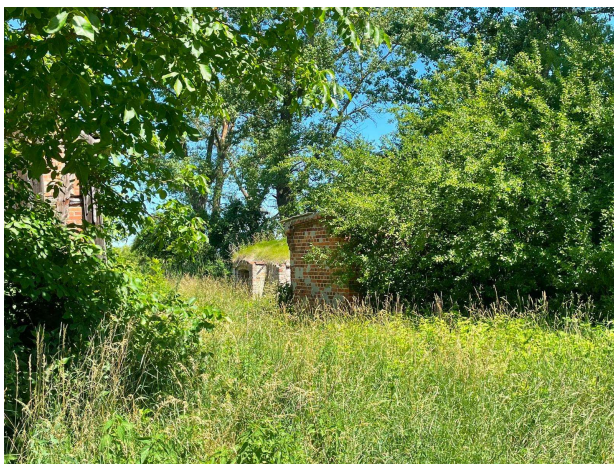


Składowiec to mały, parterowy obiekt murowany z cegły, z dwuspadowym dachem krytym blachą falistą.

Budynek jest w złym stanie – dach uszkodzony i przerdzewiały, ściany popękane, mocno zarośnięty krzakami i drzewami. Stolarka zniszczona, wewnątrz zawalone śmieciami i gruzem. Konstrukcja jest niestabilna i narażona na dalsze niszczenie.

Wniosek:

Ze względu na niewielką wartość historyczno-architektoniczną oraz zły stan techniczny rekomenduje się rozbiórkę po uprzednim sprawdzeniu, czy obiekt nie jest ujęty indywidualnie w ewidencji. Rozbiórka jest najbezpieczniejsza i najtańsza opcja. Teren po nim można włączyć w ogólną rekultywację obszaru zespołu.



4. BUDOWLA – ZIEMIANKA



Ziemiańska powstała najprawdopodobniej w drugiej połowie XIX wieku. Jest to niewielki, murowany z cegły obiekt o charakterystycznym sklepieniem łukowym wejściu, częściowo wkopany w teren, z nasypanym stropem ziemnym porośniętym trawą.

Budynek zachował oryginalną formę i konstrukcję. Mur ceglany jest w dobrym stanie, sklepienie wejścia stabilne. Wnętrze ciemne, wilgotne, ale bez widocznych zawaleń. Obiekt jest silnie zarośnięty, co chroni go przed dalszą degradacją.

Wniosek:

Ziemiańska jest w stosunkowo najlepszym stanie spośród całego zespołu i ma dużą wartość sentymentalną oraz krajoobrazową. Ze względu na jej oryginalny, zabytkowy charakter **rekomenduje się pozostawienie jej jako elementu dziedzictwa** – jako pamiątki po dawnej funkcji zespołu. Wystarczy wykonać minimalne prace porządkowe i zabezpieczające (oczyszczenie wejścia, ewentualne wzmocnienie obrzeży). Jest to obiekt o niskim koszcie utrzymania i wysokim potencjale estetycznym.



PODSUMOWANIE

Zespół zabudowań **Domu Dozorcy Mostu na rzece Noteci** wraz z budynkiem gospodarczym, ziemianką i składzikiem stanowi cenny zabytek XIX-wiecznego dziedzictwa technicznego i osadniczego gminy Białosłowie. Niestety, obiekt od lat jest opuszczony i ulega systematycznej degradacji.

Obecnie cały teren stanowi **poważne zagrożenie bezpieczeństwa** dla użytkowników drogi i osób postronnych ze względu na zły stan techniczny budynków, ryzyko odpadania elementów konstrukcyjnych oraz możliwość samoczynnego zawalenia się części obiektów. Jednocześnie zespół zachował walory historyczne i krajobrazowe, a szczególnie ziemianka oraz budynek gospodarczy posiadają potencjał do adaptacji i zachowania.

Wnioski końcowe komisji:

Zaleca się podjęcie pilnych działań mających na celu:

- usunięcie bezpośredniego zagrożenia (rozbiórka lub zabezpieczenie budynków),
- zachowanie i wyeksponowanie najcenniejszych elementów zespołu (zwłaszcza ziemianki),
- pozyskanie środków zewnętrznych na rewitalizację i nadanie nowej funkcji kulturowo-turystycznej całemu terenowi.

Teren po przeprowadzeniu niezbędnych prac może stać się atrakcyjnym punktem dziedzictwa historycznego gminy, przypominającym o dawnej roli strażnika mostu na Noteci.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Krystyna Brągiel

** Autorem zdjęć jest Pan Tomasz Furman, fotografie wykonane dnia 26.06.2026 r.*