

KZ.4123.42.2026

**Wspólnota Mieszkaniowa
Piłsudskiego 18 – Wyspiańskiego 1
w Nowej Soli**

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b, art. 7 p. 1 i art. 36 ust. 1 p. 1 art. 89 p. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) w związku z § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. 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 (t.j. - Dz. U. z 2021, poz. 81) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) a także na podstawie Porozumienia z dnia 2 lipca 2012 r. w sprawie powierzenia Powiatowi Nowosolskiemu niektórych kompetencji z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Konserwatora Zabytków po rozpatrzeniu wniosku (data wpływu 12.09.2025 r.) Wspólnoty Mieszkaniowej Piłsudskiego 18 – Wyspiańskiego 1 w Nowej Soli, reprezentowanej przez pełnomocnika, Pana Tomasza Mazura

S t a r o s t a N o w o s o l s k i

udziela pozwolenia

na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru pod numerem 2226 – kamienicy przy **ul. Piłsudskiego 18 – Wyspiańskiego 1 w Nowej Soli, na dz. ewid. nr 294/3, obręb 3**, obejmujących remont wewnętrznego dziedzińca kamienicy oraz klatek schodowych.

Projektowane prace obejmują:

- ocieplenie elewacji kamienicy od strony wewnętrznego dziedzińca styropianem o grubości 16 cm;
- nałożenie tynku cienkowarstwowego o uziarnieniu 1,5 mm;
- odtworzenie ceglanego cokołu lub pozostawienie cokołu historycznego;
- malowanie elewacji wg BAUMIT LIVE – 1259;
- remont nawierzchni dziedzińca – rozbiórkę betonowych płyt, wykonanie nawierzchni z kostki betonowej;
- zamurowanie trzech okienek piwnicznych od strony dziedzińca;
- remont klatek schodowych: skucie tynków klatki schodowej wykazujących odparzenia i odspojenia, uzupełnienie warstwy tynkarskiej, malowanie lamperii, ścian powyżej i sufitów, po uprzednim ustaleniu kolorystyki z Powiatowym Konserwatorem Zabytków, remont i uzupełnienie drewnianych balustrad, pochwyków wraz z malowaniem w kolorze ciemnego brązu, czyszczenie schodów i spoczników, malowanie lub położenie gumoleum. Uwaga! Po ustawieniu rusztowań na klatce schodowej od strony ul. Piłsudskiego, przed przystąpieniem do prac, należy przeprowadzić badania stratygraficzne sieni wraz ze sztukaterią znajdującą się na jej suficie w celu dokonania wyboru kolorysty-

ki, których wyniki wraz z ewentualnym projektem kolorystyki należy przedstawić Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków. Konserwator Zabytków zastrzega sobie możliwość zmiany kolorystyki, w przypadku odkrycia historycznych warstw malarskich. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac renowacyjnych przy sztukaterii sieni, należy złożyć do Powiatowego Konserwatora Zabytków program prac renowacyjnych, opracowany przez osobę uprawnioną, w celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie powyższych prac;

- czyszczenie i malowanie drzwi metalowych, prowadzących do lokali handlowych, znajdujących się na dziedzińcu, w kolorze, który należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w trakcie prowadzenia prac;
- renowacja wewnętrznych drzwi do piwnic obydwu klatek schodowych.

Prace zostaną wykonane zgodnie z projektem budowlanym mgr inż. arch Pawła Ostrowskiego z sierpnia 2025 r.

Termin ważności pozwolenia: 31 grudnia 2028 r.

Uwaga! Stosownie do treści § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. 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 (t.j. - Dz.U. z 2021, poz. 81) organ ochrony zabytków informuje o tym, że:

- inwestor obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić konserwatora zabytków o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- po ustawieniu rusztowań na klatce schodowej należy przeprowadzić badania stratygraficzne sieni wraz z rozetą znajdującą się na jej suficie w celu dokonania wyboru kolorystyki, których wyniki wraz z ewentualnym projektem kolorystyki należy przedstawić Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków. Konserwator Zabytków zastrzega sobie możliwość zmiany kolorystyki, w przypadku odkrycia historycznych warstw malarskich;
- dokonaniu odbioru końcowego przez Powiatowego Konserwatora Zabytków;

u z a s a d n i e n i e

W dniu 12.09.2025 r. Wspólnota Mieszkaniowej Piłsudskiego 18 – Wyspiańskiego 1 w Nowej Soli, reprezentowana przez pełnomocnika, Pana Tomasza Mazura, wystąpiła z wnioskiem do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Nowej Soli w sprawie udzielenia pozwolenia na remont wewnętrznego dziedzińca kamienicy oraz klatek schodowych kamienicy przy ul. Piłsudskiego 18 – Wyspiańskiego 1 w Nowej Soli, na dz. ewid. nr 294/3, obręb 3.

Planowana inwestycja dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2226 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 maja 1976 r. W związku z powyższym, zgodnie z art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w trybie decyzji administracyjnej. Na podstawie porozumienia z dnia 2 lipca 2012 roku między Wojewodą Lubuskim a Powiatem Nowosolskim, Starosta Nowosolski z dniem 15 sierpnia 2012 r.

przejął prowadzenie spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony zabytków położonych na terenie powiatu nowosolskiego, które są realizowane przez Powiatowego Konserwatora Zabytków.

Ulica Piłsudskiego, wraz z ul. Wrocławską i Placem Wyzwolenia stanowi główną arterię przelotową miasta. Ulica Wyspiańskiego powstała z drogi polnej prowadzącej na łąki Koserza. Po wybrukowaniu w 1895 roku ulicę nazwano *Angerstrasse*, czyli prowadząca na łąki. Narożna kamienica, pomiędzy tymi dwiema ulicami, jest jednym z najbardziej reprezentacyjnych budynków miasta. Powstała na pocz. XX w. i stanowi przykład architektury eklektycznej. Podczas oględzin stwierdzono, iż jest to budynek trzykondygnacyjny, na planie zamkniętego wieloboku, z wewnętrznym dziedzińcem. Kryty jest dachem półmansardowym z lukarnami, ozdobnymi szczytami i okrągłą wieżyczką. Dolna kondygnacja budynku jest tynkowana, zdobiona boniami. Dwie wyższe kondygnacje wykończone są żółtą cegłą a okna ich zdobione są bogatym detałem architektonicznym. Charakterystycznym elementem dekoracyjnym kamienicy są delikatne, ażurowe balustrady kalenicowe i balkonowe.

Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu, stwierdzono, że podjęcie działań podanych w sentencji wpłynie pozytywnie na walory zabytkowe chronionego obiektu. Elewacje wewnętrznego dziedzińca kamienicy, nie posiadające żadnego detalu architektonicznego, mają znaczne ubytki tynków. Ze względu na polepszenie warunków bytowych mieszkańców dopuszcza się ocieplenie styropianem tych ścian. Nieestetyczna, zniszczona betonowa nawierzchnia dziedzińca wewnętrznego zostanie wymieniona na nową, wykonaną z kostki betonowej. Ustalono, że projektowane prace są zgodne z wymogami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z treści cytowanej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W decyzji wprowadzono dodatkowe warunki wynikające z konieczności sprawowania właściwego nadzoru konserwatorskiego nad realizacją inwestycji. Do ich wprowadzenia upoważniają Powiatowego Konserwatora Zabytków m.in. § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. 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, a także zapisy art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Dotyczy to szczególnie konieczności przeprowadzenia badań stratygraficznych. Warunkowane jest to zachowanym fragmentem sztukaterii wewnątrz sieni kamienicy. Elementy te świadczą o bardzo bogatym, starannie dopracowanym wystroju kamienicy, którego nieodzownym elementem jest oryginalna kolorystyka. W związku z powyższym, nie ma przeciwwskazań do realizacji inwestycji, zgodnie z załączonym projektem budowlanym. Odstępuje się od konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych podczas wymiany nawierzchni wewnętrznego dziedzińca, ze względu na bardzo powierzchniowe działania a także na to, iż nawierzchnia ta była już przebudowywana.

Zatem na podstawie treści art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b, art. 7 p. 1 i art. 36 ust. 1 p. 1, art. 89 p. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) w związku z § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. 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 (t.j. - Dz. U. z 2021, poz. 81) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) a także na podstawie Porozumienia z dnia 2 lipca 2012 r., należało orzec jak w sentencji decyzji.

Jednocześnie informuję, że:

- uzyskanie pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego (art. 36 ust. 8 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- stosownie do treści § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. 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 (t.j. - Dz. U. z 2021, poz. 81) oraz art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami informuję, że pozwolenie może być cofnięte lub zmienione w razie ujawnienia, po jego wydaniu, nowych okoliczności, które mogą mieć wpływ na zakres prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac, robót, badań, innych działań;
- pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania przed przystąpieniem do prac objętym pozwoleniem zgód wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności Kodeks Cywilny i ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
- stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta);

p o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem Starosty Nowosolskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze Stron postępowania. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich Stron lub jeżeli wszystkie Strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 127a § 1. art. 130 § 4 Kpa).



Z up. STAROSTY NOWOSOLSKIEGO
M. Kochańska
Mirostawa Kochańska
Powiatowy Konserwator Zabytków

Otrzymuje:

- ① Wspólnota Mieszkaniowa na adres pełnomocnika: Tomasz Mazur, ITM Nieruchomości, ul. Drzymały 6A/1, 67-100 Nowa Sól

Do wiadomości:

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Kopernika 1, 65 – 063 Zielona Góra
aa. (21227)

Nie podlega opłacie skarbowej za wydanie decyzji administracyjnej na podstawie art. 2 ust. 1 p.2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
Powiatowy Konserwator Zabytków Mirostawa Kochańska

Powiatowy
Konserwator Zabytków
ul. Moniuszki 3 67-100 Nowa Sól
tel. 68 458 6800 fax 68 458 6831