

Nowa Sól, dnia 14.04.2026 r.

STAROSTA NOWOSOLSKI
67-100 Nowa Sól
ul. Moniuszki 3
tel. 68458 6800, fax 68 458 6831

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

4397/2026

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

AB.6740.57.2026.JP

DECYZJA nr 127/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1691, zwany dalej "k.p.a.")

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 17.02.2026 r.

zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielam pozwolenia dla:

Wspólnoty Mieszkaniowej Wyspiańskiego 1 - Piłsudskiego 18
ul. Wyspiańskiego 1 - Piłsudskiego 18
67-100 Nowa Sól

na:

przebudowę i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2226 przy ul. Wyspiańskiego 1 - Piłsudskiego 18 oraz remont wewnętrznego dziedzińca, na działkach nr: 294/3 i 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól

wg projektu opracowanego przez:

- mgr inż. arch. Pawła Ostrowskiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej - Nr upr. LOIA/38/2010; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: LU-0148, wpisanego na listę członków Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów w Gorzowie Wielkopolskim

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

- Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy realizować zgodnie z projektem budowlanym, pod nadzorem osoby uprawnionej do prowadzenia robót, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska,
 - przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyroby, które spełniają wymagania podstawowe określone w art. 5 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi - art. 10 ustawy Prawo budowlane,
 - spełnić warunki nałożone w dokonanych uzgodnieniach,
 - zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata.
- Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: wg potrzeb w czasie trwania budowy,²⁾
- Termin rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania - do czasu zakończenia budowy;²⁾
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych: najpóźniej 14 dni po zakończeniu robót,²⁾
- Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy Prawo budowlane przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor zobowiązany jest zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego posiadającego stosowne uprawnienia budowlane

(rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 listopada 2001 r. - Dz. U. nr 138, poz. 1554).

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje działki nr: 294/3 i 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól.

UZASADNIENIE

W dniu 17.02.2026 r. Wspólnota Mieszkaniowa Wyspiańskiego 1 - Piłsudskiego 18, ul. Wyspiańskiego 1 - Piłsudskiego 18, 67-100 Nowa Sól złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na przebudowę i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2226 przy ul. Wyspiańskiego 1 - Piłsudskiego 18 oraz remont wewnętrznego dziedzińca, na działkach nr: 294/3 i 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól.

Do wniosku załączyła wszystkie dokumenty wymagane przepisem art. 33 ust. 2 obowiązującego Prawa budowlanego.

W dniu 16.03.2026 r. tutejszy organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w w/w sprawie.

W dniu 02.04.2026 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo z uwagami dotyczącymi remontu elewacji północnej przedmiotowego budynku przyległej do działki nr 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól od Pani Anny Szyszko, współwłaściciela przedmiotowej działki, będącej stroną w niniejszym postępowaniu.

Pani Anna Szyszko w swoim piśmie zaznaczyła, iż :

- roboty budowlane w zakresie termomodernizacji elewacji północnej przedmiotowego budynku przyległej do działki nr 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól będą oddziaływać na powierzchnię jej działki;
- w związku z wcześniejszymi zapytaniami nie otrzymała odpowiedzi w jakim zakresie i na jakich zasadach w okresie prowadzonych robót budowlanych zostanie zajęta jej nieruchomości, co się stanie z kominami poprowadzonymi na ścianie północnej przedmiotowego budynku przyległej do działki nr 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól oraz jaki wpływ będzie miało zamierzenie budowlane na dachy budynków zlokalizowanych na działce stanowiącej jej współwłasność.

Po zapoznaniu się z pismem Pani Anny Szyszko, tutejszy organ na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego ustalił, iż roboty budowlane na elewacji północnej zabytkowej kamienicy przyległej do działki nr 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól, stanowiącej współwłasność Pani Anny Szyszko, dotyczą tylko remontu balkonu. Balkon jest w złym stanie technicznym i grozi zawaleniem na garaż przyległy do ściany północnej kamienicy. Remont balkonu zostanie przeprowadzony na wysięgnikach zamontowanych na dachu budynku kamienicy, w związku z tym nie jest wymagane postawienie rusztowania na działce nr 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól.

Zatem roboty budowlane na elewacji północnej zabytkowej kamienicy przyległej do działki nr 294/7, obręb ew. 0003, jedn. ew. 080401_1 Miasto Nowa Sól nie będą polegały na ociepleniu ściany budynku ani remoncie kominów, a jedynie remoncie balkonu.

Inwestor w związku z planowanym remontem balkonu złożył do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z zasadą wolności budowlanej wyrażonej w art. 4 Prawa budowlanego każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Po wnikliwej i kompleksowej analizie, która została wykazana w niniejszym uzasadnieniu, tutejszy organ nie widzi podstawy prawnej do uwzględnienia uwag czy też sprzeciwu strony postępowania.

Tutejszy organ zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego sprawdził:

1. kompletność projektu i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
2. wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania i sprawdzenia projektu zaświadczeniem,

o którym mowa w art. 12 ust 7.

Ustalono, że zostały spełnione wyżej wymienione wymagania oraz wymagania wynikające z art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego tj., że inwestor złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W związku z powyższym ustalono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubuskiego za pośrednictwem Starosty Nowosolskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Nowosolskiego. 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.



z up. STAROSTY

Marta Pasiewicz

Naczelnik Wydziału Administracji Budowlanej
[podpisano certyfikowanym podpisem elektronicznym]

Strony postępowania:

według załącznika dołączonego do akt sprawy (w egzemplarzu archiwalnym)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit d. Do zawiadomienia należy dołączyć:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy;
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został ustanowiony
 - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń potwierdzających wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wraz z określonym w nim terminem ważności wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno- budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX. (art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich

robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
 7. Zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie składa się w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego o którym mowa w ust. 3c (zob. art. 57 ust. 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
-

Załącznik:

Projekt architektoniczno-budowlany otrzymują:

- 1 egz. inwestor,
- 1 egz. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,
- 1 egz. Starosta Nowosolski.

Otrzymują:

według rozdzielnika dołączonego do akt sprawy (w egzemplarzu archiwalnym)

Sprawę prowadzi:

Justyna Pawlak - Podinspektor Wydziału Administracji Budowlanej, tel.: (68) 458 68 18