

Nowa Sól, 04.05.2026 r.

KZ.4123.109.2026

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Zjednoczenia 30
67-100 Nowa Sól

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b i c, art. 7 p. 1 i art. 36 ust. 1 p. 1, art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.), 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 2025 r. poz. 1691), 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 złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zjednoczenia 30 w Nowej Soli, reprezentowanej przez zarządcę - Pana Tomasza Mazura,

Starosta Nowosolski

1. udziela pozwolenia

na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku - kamienicy zlokalizowanej przy **ul. Zjednoczenia 30 w Nowej Soli, na działce nr ewid. 735/2, w obrębie 0002 Nowa Sól**, wpisanej do rejestru zabytków pod nr L-518/A, obejmujących remont elewacji, dachu, balkonów i klatki schodowej.

I. Remont elewacji:

Przed przystąpieniem do prac związanych z remontem elewacji należy przeprowadzić sondażowe badania konserwatorskie obejmujące nawarstwienia tynkarskie i malarskie elewacji. Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na badania konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Prace związane z remontem elewacji należy prowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, tj. osoby posiadającej doświadczenie i kwalifikacje zawodowe w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki, zgodnie z treścią art. 37 a cyt. ustawy o ochronie zabytków; przy czym imię, nazwisko, adres oraz dokumenty potwierdzające posiadane

doświadczenie osoby sprawującej nadzór konserwatorski nad inwestycją należy wskazać min. 7 dni przed przystąpieniem do realizacji prac.

1. Usunięcie wtórnych, zniszczonych tynków oraz spoin, o słabej przyczepności do podłoża,
2. Oczyszczenie elewacji z pyłu, brudu, resztek farb,
3. Dezynfekcja porażonych biologicznie murów preparatem biobójczym.
5. Renowacja detalu architektonicznego, w oparciu o szablony wykonane z oryginału, z zastosowaniem zapraw sztukatorskich, wraz z odtworzeniem elementów brakujących (na podstawie badań konserwatorskich i analizy materiałów historycznych),
6. Wykonanie tynków renowacyjnych i tynków wapiennych, z zachowaniem zróżnicowania faktury tynku w zakresie płaszczyzn elewacji i detalu architektonicznego, w oparciu o wyniki badań konserwatorskich.
7. Malowanie elewacji i detalu architektonicznego farbami mineralnymi, zgodnie z wynikami badań konserwatorskich, a w przypadku stwierdzenia braku historycznej kolorystyki, wg. wzornika Baunit:
 - elewacje -1399
 - cokół i detal architektoniczny- 1399

Należy przeprowadzić próby kolorystyczne i fakturowe o formacie nie mniejszym niż 0,5 m² i zaprezentować je Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków celem akceptacji.

8. wymiana okien piwnicznych na nowe, drewniane, powtarzające formę okien istniejących,
9. wymiana drzwi do piwnicy na nowe, wykonane z PCV.

II. Remont dachu:

- demontaż istniejącego pokrycia, obróbek blacharskich, systemu odwodnienia dachu,
- impregnacja drewnianej konstrukcji więźby,
 - montaż nowych łąt, kontrłąt i membrany dachowej paroprzepuszczalnej,
 - wymiana pokrycia dachowego na nowe, wykonane z papy na płaskiej części dachu oraz z dachówki ceramicznej karpiówki (w kolorze ceglastym) na stromej połaci dachu,
 - wymiana pokrycia dachowego wieżyczek na nowe, wykonane z blachy tytanowo-cynkowej, wraz z naprawą drewnianej konstrukcji,
 - montaż nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych z blachy tytanowo-cynkowej;
 - montaż okna wyłazowego na dachu płaskim,
 - przemurowanie i otynkowanie kominów,
 - budowa instalacji odgromowej,
 - ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją warstwą wełny mineralnej;

III. Remont balkonów:

1. rozbiórka szlichty, izolacji i obróbek blacharskich,
2. odbicie tynków słabo związanych z podłożem,

3. oczyszczenie płyty balkonowej i zbrojenia oraz jego zabezpieczenie antykorozyjne,
4. nałożenie zaprawy kontaktowej i naprawczej, wraz z izolacją szlamową i bitumiczną,
5. montaż obróbek blacharskich,
6. wykonanie szlichty dociskowej i izolacji szlamowej,
7. ułożenie płytek klinkierowych antypoślizgowych.
8. naprawa płyty balkonowej od spodu.
9. renowacja balustrad balkonowych poprzez oczyszczenie, uzupełnienie ubytków, zabezpieczenie antykorozyjne oraz pomalowanie.

Prace związane z renowacją balustrad należy przeprowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki. W ramach prowadzonego nadzoru nad inwestycją należy rozpoznać pierwotną kolorystykę balustrad. W przypadku braku stwierdzenia pierwotnej kolorystyki, dopuszcza się zastosowanie kolorystyki wskazanej w projekcie.

IV. Remont klatki schodowej:

Przed przystąpieniem do remontu klatki schodowej należy wykonać badania konserwatorskie obejmujące rozpoznanie wystroju ścian, sufitu oraz kolorystyki elementów drewnianych. Na prowadzenie badań konserwatorskich należy uzyskać pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków stosownie do art. 36. ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami. Zastrzega się możliwość zmiany zatwierdzonej kolorystyki oraz aranżacji wystroju wnętrza w przypadku natrafienia na historyczne warstwy malarskie.

Prace związane z remontem klatki schodowej należy prowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, tj. osoby posiadającej doświadczenie i kwalifikacje zawodowe w zakresie konserwacji i restauracji zabytków, zgodnie z treścią art. 37 a cyt. ustawy o ochronie zabytków; przy czym imię, nazwisko, adres oraz dokumenty potwierdzające posiadane doświadczenie osoby sprawującej nadzór konserwatorski nad inwestycją należy wskazać min. 7 dni przed przystąpieniem do realizacji prac.

1. Usunięcie zdegradowanych, zasolonych, odparzonych tynków ze ścian i sufitów,
2. docieplenie sufitu klatki schodowej na parterze oraz sufitu klatki schodowej nad ostatnią kondygnacją,
2. Wyrównanie i zagruntowanie podłoża, malowanie ścian i sufitów farbą w kolorze zgodnym z wynikami badań konserwatorskich, a w przypadku nierozpoznania historycznej kolorystyki –w białym kolorze,
3. Renowacja balustrady klatki schodowej poprzez usunięcie wtórnych warstw farby metodą mechaniczną (bez opalania) lub chemiczną, dezynfekcję i dezynsekcję, uzupełnienie ubytków poprzez flekowanie drewnem gatunkowo zbliżonym do istniejącego z zachowaniem kierunku słoii, rekonstrukcję brakujących elementów na wzór zachowanych, wykończenie powierzchni drewna zgodnie z wynikami badań konserwatorskich.

4. Remont stopni poprzez usunięcie skruszałych i luźnych elementów lastriko, uzupełnienie ubytków i rys z masy lastriko, wyrównanie podłoża.
5. Uzupełnienie drewnianych spoczników oraz ułożenie wykładziny (linoleum).

Prace zostaną wykonane zgodnie z dokumentacją projektową wykonaną przez mgr inż. arch. Pawła Ostrowskiego w listopadzie 2025 r.

Termin ważności pozwolenia: 31 grudnia 2029 r.

Uwaga! Stosownie do § 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. 810), organ ochrony zabytków informuje, iż niniejsze pozwolenie wydaje się pod warunkiem spełnienia przez Inwestora następujących obowiązków:

- niezwłocznego zawiadomienia konserwatora zabytków o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac;
- zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem, przynajmniej 3 dni przed dniem rozpoczęcia tych czynności,
- obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy,
 - przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych, a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby:
 - imienia, nazwiska i adresu osoby kierującej robotami przy zabytku albo wykonującej nadzór inwestorski,
 - dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ustawy,
 - oświadczenia osoby, o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego,
 - prowadzenia robót budowlanych pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie w zakresie konserwacji zabytków, zgodnie z art. 37a ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dane osoby nadzorującej oraz dokumenty o których mowa w art. 37g cyt. wyżej ustawy nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót należy wskazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

- dokonania odbioru końcowego wykonanych robót z udziałem Powiatowego Konserwatora Zabytków.

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

W dniu 18.11.2025 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zjednoczenia 30 w Nowej Soli, reprezentowana przez zarządcę - Pana Tomasza Mazura, wystąpiła z wnioskiem do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Nowej Soli o udzielenie pozwolenia na remont elewacji wraz balkonami, dachu i klatki schodowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Zjednoczenia 30 w Nowej Soli, na działce o nr ewid. 735/2, w obrębie 0002 Nowa Sól. Pismem z dn. 03.04.2026 r. Powiatowy Konserwator Zabytków wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o brakujące dokumenty. W dn. 13.04.2026 r. inwestor uzupełnił podanie.

Planowana inwestycja prowadzona będzie przy zabytku - kamienicy wpisanej do rejestru zabytków pod nr L-518/A. 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, ze zm.), prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków 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.

Kamienica przy ul. Zjednoczenia 30 w Nowej Soli znajduje się w stanie zachowania uzasadniającym konieczność przeprowadzenia remontu dachu, elewacji i klatki schodowej. Tynki miejscami są odspojone, spękanne, szczególnie w obszarze płyt balkonowych. Pokrycie dachu jest nieszczelne. Konieczne jest więc podjęcie prac mających na celu doprowadzenie obiektu do jak najlepszego stanu. Dokumentacja projektowa autorstwa P. Ostrowskiego przewiduje zamierzenia mające na celu poprawę stanu obiektu poprzez przeprowadzenie remontu elewacji, dachu oraz klatki schodowej. Po przeanalizowaniu zakresu prac przewidzianego do realizacji w załączonym projekcie uznano, że realizacja zamierzenia jest zgodna ze stanowiskiem konserwatorskim. Jednocześnie, z uwagi na wyjątkową wartość kamienicy i jej dawną metrykę ustalono również konieczność podjęcia innych działań, celem właściwego prowadzenia prac remontowych, zgodnie z zasadami ochrony zabytków, w sentencji niniejszej decyzji wprowadzając dodatkowe warunki obejmujące m.in. przeprowadzenie właściwego rozpoznania warstw historycznych na podstawie badań konserwatorskich oraz prowadzenia prac pod nadzorem konserwatorskim. Do wprowadzenia warunków w decyzji upoważniają konserwatora zabytków m.in. przepisy wyżej cyt. Rozporządzenia, Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r., 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 .

Zatem na podstawie treści art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b i c, art. 7 p. 1 i art. 36 ust. 1 p. 1, art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.), 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 (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 2025 r. poz. 1691) 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, ze zm.);
- 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;

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. Przed upływem 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
Paweł Pazdroński
WICESTAROSTA

Otrzymuje:

1. Adresat na adres zarządcy: Tomasz Mazur, ITM Nieruchomości, ul. Drzymały 6A/1, 67-100 Nowa Sól, wraz z egz. proj.bud.

Do wiadomości:

1. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Kopernika 1, 65 – 063 Zielona Góra
aa. (27105, 9612), opr. A.W, dn.04.05.2026 r.

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
Dostarczono dowód wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo w wysokości 17 zł.

