

LUBUSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW Zielona Góra, 26.05.2025 r.
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze
ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra
tel. (68) 324 73 90, 324 74 11, fax (68) 325 37 45
e-mail: sekretariat.zgora@lwkwz.pl; www.lwkwz.pl
Elektroniczna Skrzynka Podawcza EPUAP: WUOZZG
RZD.5130.5.2022[13]

D E C Y Z J A
W SPRAWIE WPISANIA ZABYTKU NIERUCHOMEGO
DO REJESTRU ZABYTKÓW

Na podstawie art. 89 p. 2, art. 91 ust. 4 p. 3 i 4, art. 3 p. 1, 2, 15, art. 4 p. 1, 2, 3, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. c, art. 7 p. 1, art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) w wyniku postępowania administracyjnego wszczętego z urzędu,

Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków
o r z e k a

wpisać do rejestru zabytków województwa lubuskiego następujący zabytek nieruchomy:

wille z oficyną przy ul. 1 Maja 12 w miejscowości Słubice
gmina Słubice, powiat słubicki
na działce nr ewid. 717 (obręb 0001, Słubice)

wraz z otoczeniem
w granicach działki ewidencyjnej nr ewid. 717 (obręb 0001, Słubice)
o powierzchni 0,2421 ha

dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00003668/6.

Ochronie prawnej podlegają ww. obiekty po obrysie murów obwodowych w ich formie architektonicznej, w zakresie historycznej substancji budowlanej, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i rzeźbiarskim integralnie związanym z architekturą budynków, a także historycznej stolarki. Granice ochrony prawnej zabytku wraz z jego otoczeniem zaznaczono kolorem czerwonym na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

Na wniosek Fundacji Ratowania Zabytków i Pomników Przyrody w Poznaniu z 21 lutego 2022 r., rozszerzony 8 marca 2022 r., Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej: LWKZ) wszczął 11 marca 2022 r. z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wpisania do rejestru zabytków województwa lubuskiego willi z oficyną przy ul. 1 Maja 12

w miejscowości Słubice, gmina Słubice, powiat słubicki wraz z otoczeniem w granicach działki ewidencyjnej nr 717 w obrębie 1 m. Słubice i dopuścił fundację do udziału w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym na prawach strony. Następnie, na podstawie wniosku z 24 marca 2022 r. Stowarzyszenie na rzecz rewitalizacji i rozwoju demokracji „Kontrapunkt” zostało dopuszczone do udziału na prawach strony w ww. postępowaniu.

Pismami z 11 marca 2022 r. LWKZ zawiadomił Starostę Słubickiego i Burmistrza Słubic o prowadzonym postępowaniu, wnosząc jednocześnie o podanie tej informacji do wiadomości publicznej oraz zamieszczenie jej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Powyższą informację podano także do wiadomości publicznej w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Zielonej Górze i w jego Delegaturze w Gorzowie Wielkopolskim, poprzez umieszczenie jej na tablicach ogłoszeń.

W toku postępowania zebrano materiały dowodowe. W dniach 31 marca 2022 r., 3 sierpnia 2022 r. oraz 22 marca 2023 r. (tu przy udziale właściciela nieruchomości, który nie uczestniczył we wcześniejszych spotkaniach), po uprzednim zawiadomieniu stron, przeprowadzono oględziny obiektów oraz ich otoczenia, z których sporządzono protokoły i wykonano dokumentację fotograficzną. W aktach sprawy obok ww. protokołów wraz z dokumentacją fotograficzną, zgromadzono protokoły z kontroli nieruchomości przeprowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Słubicach 23 lutego 2021 r. i 1 lutego 2022 r. przy udziale pracownika Delegatury w Gorzowie Wielkopolskim Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze wraz z dokumentacją fotograficzną, a także dokumentację autorstwa Pana Rolanda Semika przedstawiciela Fundacji Ratowania Zabytków i Pomników Przyrody w Poznaniu pn. *Historia i architektura zabytkowej, neoklasycystycznej willi Deckera przy ul. 1 Maja 12 w Słubicach* oraz dokumentację przedstawiciela Stowarzyszenia na rzecz rewitalizacji i rozwoju demokracji „Kontrapunkt” w Słubicach, Pana Adriana Mermera pn.: *Opinia w sprawie stanu zachowania, formy i zakresu ochrony willi położonej przy ul. Maja 12 w Słubicach (willi Deckerów)*. Do akt sprawy dołączono ponadto kartę adresową zabytku nieruchomego - willi przy ul. 1 Maja 12 w Słubicach, opracowaną w 2015 r. przez Tomasza Horbacza, włączoną do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice. Postanowieniami z 14 września 2022 r. oraz 19 kwietnia 2023 r. LWKZ dopuścił ww. dokumenty jako dowody w sprawie i zawiadomił o tym strony. Jednocześnie działając zgodnie z art. 7, art. 9 i art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poinformowano strony o możliwości zapoznania się oraz wypowiedzenia odnośnie zebranego materiału dowodowego. Strony nie skorzystały z tej możliwości. Ponadto należy wyjaśnić, iż w trakcie prowadzenia postępowania, 17 lutego 2023 r. LWKZ został powiadomiony o zmianie właściciela przedmiotowej nieruchomości i nabycia jej w wyniku licytacji komorniczej. Wobec tego, pismem z 19 kwietnia 2023 r. zawiadomiono właściciela o toczącym się postępowaniu i o możliwości zapoznania się oraz wypowiedzenia odnośnie zebranego materiału dowodowego. Strona nie skorzystała z tej możliwości.

W trakcie postępowania administracyjnego, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego ustalono, że willa z oficyną przy ul. 1 Maja 12 w Słubicach została wzniesiona w latach 80.-90. XIX wieku w obrębie dawnego przedmieścia Frankfurtu nad Odrą przy

ówczesnej ul. Krośnieńskiej 19 (niem. Crossener Str. 19) dla miejskiego radcy i przedsiębiorcy w branży farmaceutycznej M. Deckera. Początkowo w budynku willi mieszkali najemcy - niejaki Rowka – kupiec i Dr. Geppert – sędzia sądu krajowego, natomiast jedną z dwóch oficyn zajmował robotnik Urbricht. Z czasem liczba lokatorów uległa wielokrotnieniu, co wymusiło zmianę układu kompozycji wnętrza. Zapewne w obrębie parteru i piętra znajdowały się po cztery mieszkania. Późniejszymi właścicielami willi z oficyną było małżeństwo Karla i U. Böhme, prowadzące skład leków. W 1940 roku jednym z lokatorów był Karl Höhne, właściciel hurtowni artykułów farmaceutycznych, która mieściła się w oficynach.

Po II wojnie światowej willa była siedzibą placówki Narodowego Banku Polskiego, oddziału Powszechnej Kasy Oszczędności i następnie oddziału Banku Pekao S.A. Zmiana sposobu użytkowania willi z oficyną spowodowała konieczność adaptacji tych budynków do nowych funkcji i dalszych przekształceń w zakresie kompozycji wnętrza. Budynek willi był wykorzystywany przez Bank Pekao S.A. do czasu przeniesienia placówki do nowej siedziby w 2014 lub na początku 2015 roku. Prawdopodobnie po 1945 roku, w nieznanym dokładnie czasie i okolicznościach druga oficyna została poddana rozbiórce, a ogród utracił swoje wartości kompozycyjne i nasadzenia, a także trejaż lub pergolę. Od 2015 roku willa z oficyną położone w ramach historycznej parceli stanowi własność prywatną. Przedmiotowa nieruchomość nie jest obecnie zagospodarowana i wymaga adaptacji do celów użytkowych oraz kompleksowych prac remontowych.

Willa z oficyną to obiekty murowane z cegły ceramicznej, o elewacjach wyprawionych tynkami. Budynek willi jest odsunięty od historycznej linii zabudowy wyznaczonej w obrębie pierzei ulicznej. Willa założona jest na planie czworoboku z dawnym wejściem głównym poprzedzonym schodami od strony zachodniej. Obecnie dostęp do budynku mieści się od frontu, w miejscu dawnego balkonu i przedogródka, w ramach wtórnie dodanego tarasu poprzedzonego schodami. Willa posiada zróżnicowaną bryłę. Wzniesiona została jako trzykondygnacyjna, złożona z suterenu, wysokiego parteru i piętra z parterową dobudówką z tarasem po stronie wschodniej. Nakryta została dachem czterospadowym, ukrytym za dekoracyjnym gzymsiem wspartym na kroksztynach i wysoką ścianką attykową.

Elewacja frontowa – południowa zakomponowana jest jako siedmioosiowa w sposób rytmiczny i symetryczny z umieszczonym pośrodku trzyosiowym ryzalitem rozbudowanym wtórnie w parterze o taras ze schodami. Powyżej znajduje się podłużny balkon o pełnej, murowanej balustradzie zamkniętej profilowanym gzymsiem, akcentowany słupkami piedestałowymi, wsparty na wolutowych konsolach. W celu zaakcentowania tej części elewacji dokonano jej nadbudowy względem partii bocznych o wydatny gzyms i ściankę attykową. Dodatkowo opięto ryzalit smukłymi pilastrami o rzymsko-korynckich kapitelach z plastycznie wykonanymi liśćmi akantu z motywem kwiatowym oraz zwieńczono prostokątne otwory okienne półkolistymi naczółkami, wypełnionymi sztukatorskim detałem rzeźbiarskim w formie arabeski. Po obu stronach ryzalitu, w obrębie piętra rozmieszczono rytmicznie pilastry o uproszczonych kapitelach, ujmujących otwory okienne i dźwigających belkowanie. Prostokątne otwory okienne podkreślone lizenami i profilowanymi opaskami, zamknięte gzymsiem w obrębie którego wprowadzono warstwowo dekoracje złożone z astragalu, kimationu jońskiego oraz fryzu roślinnego z naprzemiennie rozmieszczonym

motywem kwiatowym. Natomiast w polach podokiennych umieszczono płyciny zawierające dekorację sztukatorską z motywem gryfów obustronnie flankujących element groteskowy. Artykulację horyzontalną elewacji stanowi boniowanie w parterze, gzymsy między kondygnacjami oraz dekoracyjny gzyms koronujący z modylionowymi kroksztynami. Rozwiązania te wraz z detalem, choć niekiedy uproszczone lub zniszczone podczas powojennych remontów wprowadzono też w pozostałych elewacjach. Elewacja boczna – zachodnia zakomponowana została jako pięcioosiowa, w sposób symetryczny, z jednoosiowym pseudoryzalitem pośrodku, w obrębie którego umieszczono portal dawnego wejścia głównego. Zostało ono poprzedzone dwoma symetrycznymi biegami schodów prowadzących na poligonalny spocznik o murowanych balustradach. Portal zakomponowany został z umieszczonych po obu stronach filarów i kanelowanych kolumn jońskich, ujmujących wejście główne i dźwigających wydatne belkowanie zamknięte gzymsem. Elewacja boczna – wschodnia posiada wąską, parterową, prostopadłościenną i pięcioosiową dobudówkę na całej swojej długości. W poziomie piętra umieszczony został taras o pełnej, murowanej balustradzie, dekorowanej słupkami piedestałowymi. Powyżej elewacja opięta jest pilastrami niosącymi belkowanie i ujmującymi otwory okienne. Natomiast elewacja tylna – północna jest w stosunku do pozostałych elewacji dość oszczędna, zakomponowana jako sześćoosiowa z uproszczonym opracowaniem otworów okiennych w formie naczółków.

Wnętrze willi zostało przekształcone w wyniku kolejnych adaptacji. W parterze z czasów budowy zachował się poprzeczny korytarz przelotowy biegnący od wejścia głównego w elewacji zachodniej do wyjścia na werandę w elewacji wschodniej, skomunikowany z drewnianą klatką schodową oraz obszerne pomieszczenie, dawniej salon i następnie sala operacyjna placówki bankowej. Na wystrój elewacji budynku składają się historyczne okładziny tynkarskie, boniowanie w obrębie parteru, gzymsy między kondygnacjami i gzyms koronujący, artykulacja w postaci rzymsko-korynckich lizen niosących belkowanie, dekoracyjna ścianka attykowa, architektoniczne opracowanie otworów okiennych i drzwiowych w formie profilowanych opasek i naczółków, a także detal rzeźbiarski. Natomiast z historycznej stolarki zachowały się drewniane, dwuskrzydłowe drzwi dawnego wejścia głównego z żelaznymi, fantazyjnie zakomponowanymi kratami w przeszklonych przezroczach, które nawiązuje do motywu arabeski oraz poligonalne naświetle. Na licach ramiaka umieszczone zostały dodatkowo rozetkowe, żelazne ćwieki i motywy snycerskie w formie meandru w górnej partii skrzydeł i diamentów w wydzielonych profilami kwaterach umieszczonych w ich dolnej partii. W obrębie budynku zachowała się również drewniana klatka schodowa.

Oficina wschodnia, podobnie jak niezachowana oficina zachodnia to budynek wolnostojący, posadowiony w tradycyjnej linii zabudowy. Założony został na planie wydłużonego wieloboku, nakryty dachem płaskim. Bryła obiektu jest zróżnicowana, w południowej części w formie parterowej, kubicznej, zamkniętej wysoką ścianką attykową, akcentowaną oryginalnie w narożnikach wazonami i w dalszej partii – piętrową, w formie leżącego prostopadłościanu z artykulacją w horyzontalną w formie gzymsów. Obok wartości kompozycyjnych i przestrzennych, o znaczeniu architektury tego budynku, decyduje częściowo czytelna, oryginalna kompozycja i dekoracja elewacji frontowej oraz bocznej – zachodniej w formie rzymsko-korynckich pilastrów zdwojonych w narożnikach, dźwigających

Po przeanalizowaniu zebranych materiałów dowodowych uznano, iż willa z oficyną położona przy ul. 1 Maja 12 w Słubiach będąca przedmiotem wpisu do rejestru zabytków, stanowi w skali regionu cenny przykład śródmiejskiego, neoklasycystycznego, budownictwa rezydencjonalnego, która zasługuje na objęcie ochroną prawną z uwagi na reprezentowane wartości, co leży w interesie społecznym. O jej wartościach historycznych decyduje związek z dziejami zamożnych rodzin frankfurckich i rozwojem przemysłu farmaceutycznego. Ponadto przedmiotowa realizacja jest wynikiem działalności architekta związanego z dużym ośrodkiem miejskim oraz wysokiej jakości warsztatu budowlanego i związanych z nim rzemieślników. O wartości artystycznej zabytku przesądzają formy budynków, wyprawy tynkarskie w elewacjach i zachowany detal architektoniczny oraz rzeźbiarski, a także stolarka drzwiowa ze ślusarką wejścia głównego, utrzymane w nurcie neoklasycyzmu. Istotą tej realizacji jest twórcze wykorzystanie wzorców architektury historycznej, szlachetne proporcje, klarowane podziały, a także harmonia wynikająca z zasad geometrii. Zarazem zabytek wyróżnia się historycznymi formami, które na trwałe wpisały się w krajobraz zespołu urbanistycznego jako element waloryzujący. Z kolei o wartościach naukowych decyduje interesujący projekt i rozwiązania budowlane, kompozycyjne i dekoracyjne, będące świadectwem obecnych w tym czasie tendencji w miejskiej architekturze rezydencjonalnej. Zabytek ten stanowi ponadto dokument przeszłości z czytelnymi ingerencjami wynikającymi z kolejnych adaptacji do nowych funkcji i upływu czasu, pozostając źródłem istotnych danych. Dzięki temu willa z oficyną może być przedmiotem szczegółowych badań z zakresu historii architektury.

Kompetencje LWKZ do prowadzenia sprawy wynikają z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którym *do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu, bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy*. Jedną z form ochrony zabytków, określoną w art. 7 p. 1 tejże ustawy jest wpis do rejestru zabytków. Stosownie zaś do art. 4 ust. 1-3 *ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu: zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie, zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków*. Zgodnie z art. 3 p. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytek stanowi *nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową*. Dodatkowo w trybie określonym art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do rejestru może być wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru. Zgodnie z art. 3 p. 15 *otoczenie to teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych*.

Wobec przytoczonych powyżej dowodów należy wskazać, iż willa z oficyną przy ul. 1 Maja 12 w Słubiach spełnia warunki zacytowanej wyżej definicji oraz stanowi cenne świadectwo minionych epok. W ocenie LWKZ jego zachowanie dla przyszłych pokoleń leży

w szeroko rozumianym interesie społecznym. Wpis willi z oficyną do rejestru zabytków pozwoli na zapewnienie warunków prawnych, a przez to też organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków, ich zagospodarowanie i utrzymanie zgodnie z dyspozycją art. 4 p. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zmiany wprowadzone w wymienionych budowlach od czasu ich powstania do chwili obecnej nie spowodowały, iż przestały one spełniać warunki ustawowe pozwalające na uznanie ich za zabytki. Należy bowiem w tym miejscu raz jeszcze podkreślić, że zabytki podlegają ochronie bez względu na stan zachowania. W związku z powyższym istnieją merytoryczne przesłanki do objęcia willi z oficyną przy ul. 1 Maja 12 w Słubicach ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków.

Wpisem do rejestru zabytków, ze względu na ochronę wartości widokowych zabytku i jego ochronę przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, takich jak wprowadzenie elementów kubaturowych, a także elementów infrastruktury i instalacji sieciowych, mogących przyczynić się do zakłócenia widoku oraz w sensie technicznym oddziaływać negatywnie na zabytek, objęto również otoczenie zabytku w granicach działki ewidencyjnej nr 717 w obrębie 1 m. Słubice.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 89 p. 2, art. 91 ust. 4 p. 3 i 4, art. 3 p. 1, 2, 15, art. 4 p. 1, 2, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. c, art. 7 p. 1 i art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego orzeczono jak w sentencji.

p o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie możliwość odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków 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, który wydał decyzję. 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 do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 127a § 1 i § 2, art. 130 § 4 Kpa).

Uwaga, numer rejestru zabytków jest nadawany po stwierdzeniu ostateczności niniejszej decyzji.



LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
dr Barbara Bielinis-Kopeć

Załączniki:

- Załącznik graficzny stanowiący integralną część decyzji o wpisie do rejestru zabytków,

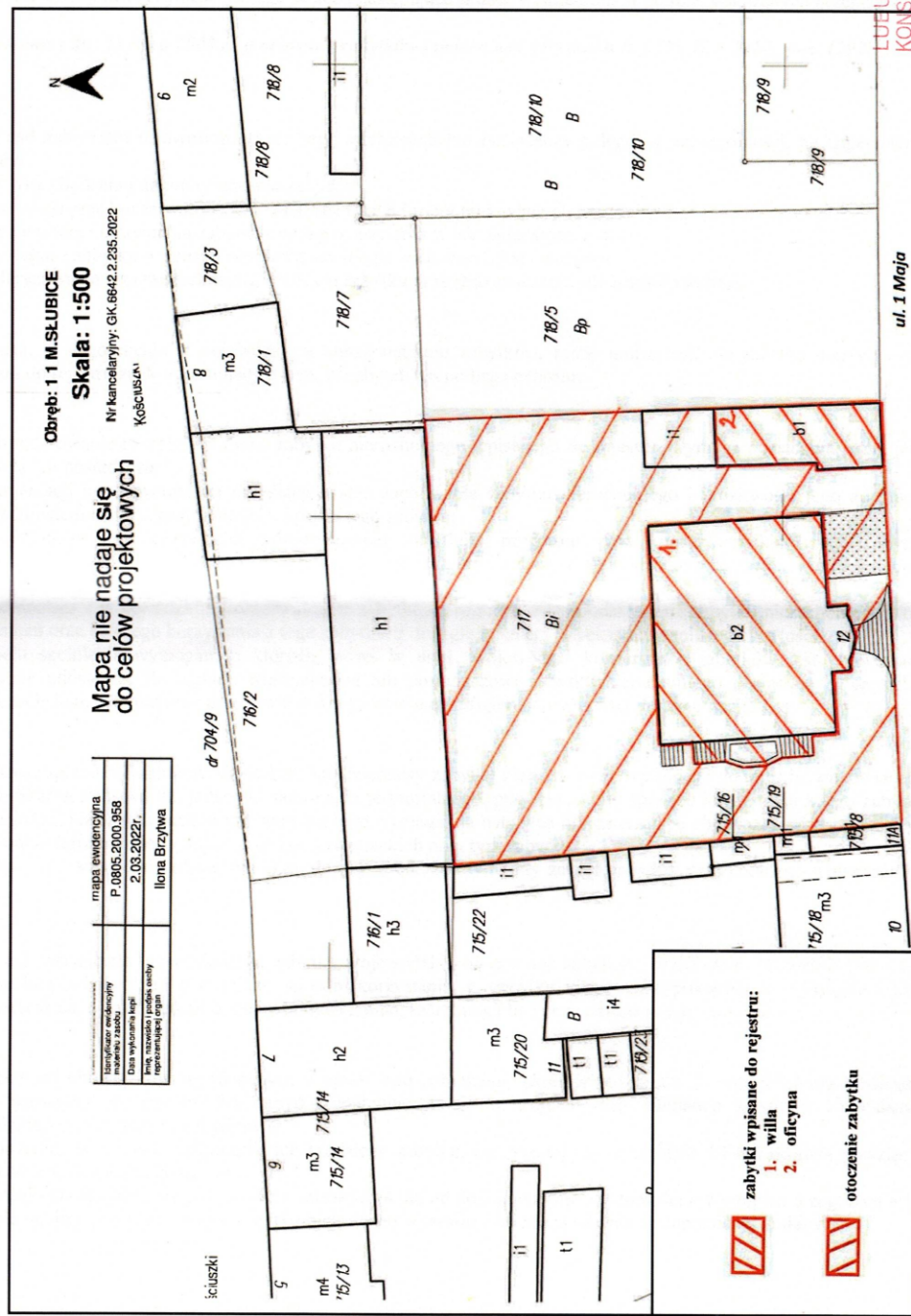
Otrzymują:

1. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Słubickiego, ul. Piłsudskiego 20, 69-100 Słubice
 2. Pan Ryszard Pawlukowski
 3. Fundacja Ratowania Zabytków i Pomników Przyrody w Poznaniu, ul. Winiary 17/4, 60-655 Poznań
 - ✓ 4. „KONTRAPUNKT”, Stowarzyszenie na rzecz rewitalizacji i rozwoju demokracji reprezentowane przez Przedstawiciela Pana Adriana Mermera
- wraz z pouczeniem o skutkach wpisu do rejestru

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Słubicach, ul. Piłsudskiego 20, 66-100 Słubice,
2. Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Wałowa 11, 69-100 Słubice,
3. Narodowy Instytut Dziedzictwa, ul. Mikołaja Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa,
4. Urząd Miejski w Słubicach, ul. Akademicka 1, 66-100 Słubice,
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdyńskich 75, 66-400 Gorzów Wlkp.,
6. aa (2438, 3320, 3530, 7671, 8676, 9394, 10543, 272),
oprac. E. Szreder-Ślaska / B. Skaziński,

Załącznik do decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.05.2025 r., znak: RZD.5130.5.2022 [13] w sprawie wpisania do rejestru zabytków województwa lubuskiego willi z oficyną przy ul. 1 Maja 12 w Słubicach wraz z otoczeniem w granicach działki nr ewid. 717 (obręb 0001 Słubice) o powierzchni 0,24 ha



LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
dr Barbara Bielnis-Kopeć