PROJEKT REMONTU KONSERWATORSKIEGO BUDYNKU
przy ul. Rynek 11 w Bielsku-Białej

gm kat. Bielsko Miasto działka 282 (63/2)

- 168/16/2007/05 – PP -

PODSTAWA PRAWNA

POZWOLENIA i WARUNKI KONSERWATORSKIE | **D.**

„KaPpA GM" S.C. K.Grzesiak, K.Marek, 43-300 Bielsko-Biała, Pl.Ratuszowy 4/ I piętro
tel/fax 0 (33) 81 66 397

Wojewódzki
Urząd Ochrony Zabytków
w Katowicach
Delegatura w Bielsku-Białej
43-300 Bielsko-Biała, ul. Powstańców Śląskich
tel./fax 8 12-8 1-7-4

Bielsko-Biała, dnia 25.03.2007r.

URZĄD MIEJSKI w Bielsku-Białej
BIURO PODAWCZE
PRZYJĘTO
Data 28. 03. 2007
L. dz. ..... Zał.
Podpis

B-NR-JK/4161/1098/ 286 /07

POZWOLENIE Nr 943/2007

na prowadzenie badań konserwatorskich i prac konserwatorskich przy zabytku

Na podstawie art. 6.1 pkt.1 lit. b), art. 7 pkt 1, art. 36.1 pkt. 3 i 4, art. 89 pkt. 2, art. 91.4 pkt. 4 i 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz.U. nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 roku nr 96 poz. 959), Rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. nr 150 poz. 1579) oraz art. 104 § 1 kpa

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

po rozpatrzeniu wniosku Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Rewitalizacji Starówki z dnia 5 czerwca 2007r, znak PRS/2211-7/15/642/07, dotyczącego wydania pozwolenia na wykonanie badań konserwatorskich - stratygraficznych, konstrukcyjnych i mykologicznych w kamienicy Rynek 11 w Bielsku-Białej

pozwala

Na wykonanie niżej określonego zakresu badań: stratygraficznych, konstrukcyjnych, mykologicznych

przy spełnieniu następujących warunków dodatkowych:
- niezwłoczne zawiadomienie wojewódzkiego konserwatora zabytków o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu badań i prac,
- prowadzenia dokumentacji przebiegu badań konserwatorskich oraz opracowania wyników tych badań w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności, użytych materiałów oraz dokonanych odkryć i przekazania jej wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków w terminie do 3 miesięcy od dnia zakończenia tych badań

Imię, nazwisko i adres osoby prowadzącej badania konserwatorskie:
- wykonawca badań stratygraficznych Pracowania Konserwacji Zabytków mgr Maria Osielczak Bielsko-Biała ul. Podcienie 11, legitymująca się zaświadczeniem wojewódzkiego konserwatora zabytków w Bielsku-Białej nr 4/97 z dnia 25.04.1997r.
- wykonawca badań konstrukcyjnych mgr inż. Leonard Drożdż

Badania prowadzone będą: od 1 lipca 2007 do 3 grudnia 2007r

UZASADNIENIE

Kamienica Rynek 23 w Bielsku-Białej stanowi element zabytkowego układu urbanistycznego miasta Bielska wpisanego do rejestru zabytków dawnego woj. bielskiego pod pozycją A-1/76 i objętego ochroną na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bielsku-Białej znak KL.IV-5340/1/76 z dnia 16 sierpnia 1976r. Powyższe orzeczenie o uznaniu starego miasta w Bielsku za zabytek obejmuje również zabudowę przyrynkową..

Budynek chroniony jest nadto zapisem tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr LIII/749/98 z dnia 10 lutego 1998r , którego podstawą merytoryczną w zakresie problematyki konserwatorskiej jest Plan Rewaloryzacji bielskiej Starówki opracowany przez arch. arch. Marka Cemple i Andrzeja Cygnarowskiego z 1997r.

URZĄD MIEJSKI
Pełnomocnik Prezydenta Miasta
d/s Rewitalizacji Starówki
M. Peszek
Wpłynęło dnia 28.06.2007.
L. dz. PRS/2211-7/15/752/07

W związku z powyższym zgodnie z art. 36.1. ust. 3 i 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wykonywanie wnioskowanych prac przy zabytku wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Biorąc pod uwagę, że wykonanie wnioskowanych badań jest niezbędnym elementem do rozpoznania nieujawnionych dotychczas ewentualnych warstw malarskich i elementów zdobniczych fasady, wnętrz w tym stropów drewnianych, sklepień, stolarek drzwiowych, stanu zachowania konstrukcji i substancji, należy uznać, że jest to zgodne z zapisem art. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi m. innymi „ opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków naukowego badania i dokumentowania zabytku oraz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku".

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

1. W razie stwierdzenia, że prace prowadzone są bez pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu wojewódzki konserwator zabytków może:

- wydać decyzję o wstrzymaniu prac konserwatorskich, restauratorskich, badań konserwatorskich lub architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru, robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub w jego otoczeniu, badań archeologicznych i innych działań (art. 43 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)
- wydać decyzję nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu (art. 45.1 pkt 1 ustawy)
- wydać decyzję zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazany sposób i w określonym terminie (art. 45.1 pkt. 2 ustawy).

2. 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 lub poszukiwań.

3. Uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa Budowlanego (art. 36.8 ustawy) a także z uzyskania zezwoleń wymaganych innymi przepisami szczegółowymi.

Pozwolenie zachowuje swoją ważność do dnia 31.12.2007r

P o u c z e n i e

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia za pośrednictwem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach Kierownika Delegatury w Bielsku-Białej odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego orzeczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu - art. 130 § 1 kpa.
2. Wniesienie odwołania wstrzymuje wykonanie decyzji - art. 130 § 2 kpa.

Wydanie pozwolenia zwolnione jest z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt.3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

Otrzymują:
1. Urząd Miejski w Bielsku-Białej, Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Rewitalizacji Starówki

Do wiadomości:
1. Urząd Miejski w Bielsku-Białej, Wydział Mienia Gminnego i Rolnictwa
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Bielsko-Biała ul. Lipnicka 26
3. WUOZ Katowice
4. A/a JK

Wojewódzki
Urząd Ochrony Zabytków
w Katowicach
Delegatura w Bielsku-Białej
43-300 Bielsko-Biała, ul. Powstańców Śląskich 6
tel./fax 812-32-72

Bielsko-Biała, dnia 23.08.2007r

B-NR-JK/4161/1461/ 286 /07

Urząd Miejski
W Bielsku-Białej
Pełnomocnik Prezydenta Miasta
ds. Rewitalizacji Starówki
Bielsko-Biała
Ul. Cieszyńska 15

W odpowiedzi na wniosek z dnia 8.08.2007r znak PRS/2211-7/15/899/07/AJ w sprawie ustalenia warunków ochrony konserwatorskiej dla obiektu zlokalizowanego w Bielsk-Białej Rynek 11 informuję co następuje:

- opracowanie projektu poprzedzić badaniami architektonicznymi piwnic pod budynkiem,
- dążyć do przywrócenia historycznego układu pomieszczeń w poziomie piwnic i parteru,
- zachować bryłę budynku wraz z obecną formą dachu,
- dach pokryć blachą ewentualnie dachówką ceramiczną, dachy nad pomieszczeniami parteru od strony podwórka pokryć blachą;
- uzupełnić rozpoznanie badawcze elementów wystroju architektonicznego i kolorystyki elewacji (zgodnie z pozwoleniem konserwatorskim z dnia 25.03.2007r nr 943/2007)
- zlikwidować wtórne nakropy cementowe na elewacji przywracając rysunek i formę elementów architektonicznych: gzymsy, bonie, płyciny poprzez oczyszczenie, uzupełnienie i konserwację, zachować i konserwować detal kamienny w arkadach parteru oraz zachowane między nimi i nad nimi okładziny ze sztucznego kamienia
- zachować, konserwować i uzupełnić stolarkę drzwi bramy, okien i nadświetli w parterze. W przypadku koniecznej wymiany pełna rekonstrukcja.
- zachować formę okien na wyższych kondygnacjach,
- zrekonstruować formę balustrady balkonu na I piętrze na wzór z wyższej kondygnacji,
- zrekonstruować na I piętrze balustradę klatki schodowej na wzór kutych balustrad II i III piętra,

Jednocześnie informuję, że istnieje możliwość adaptacji poddasza dla funkcji mieszkalnej poprzez połączenie z istniejącymi mieszkaniami.

PLAN REWALORYZACJI BIELSKIEJ STARÓWKI
DOKUMENTACJA ARCHITEKTONICZNO KONSERWATORSKA

KARTA POSESJI

ADRES:

UL. RYNEK 11/PANKIEWICZA 7

KWARTAŁ:

„B"

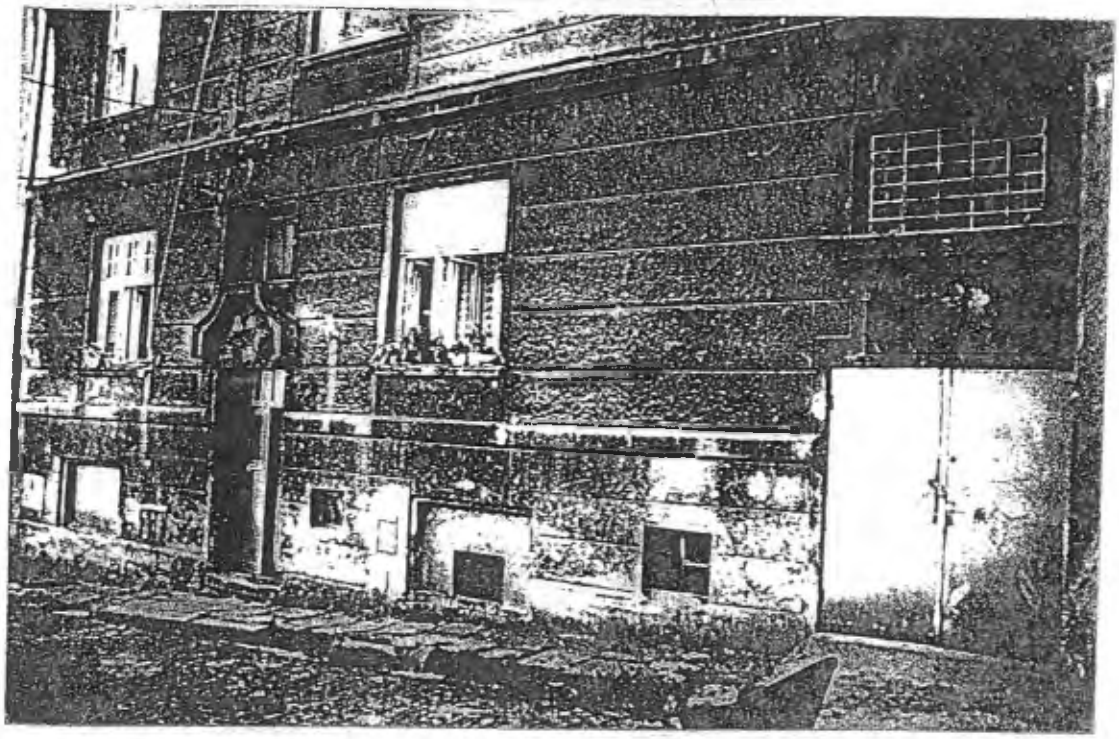
Opracowanie:
mgr inż. arch. Marek Cempla
mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze — Andrzej Cygnarowski
ul. Białostocka 11/2, 03–748 Warszawa, tel./fax. (022) 618-48-29

SZAFRON STENDZIELORZ
PROJEKT
17. 09. 2018
2037/30/09/18
WPŁYNĘŁO

Pankiewicza 7 – widok od ul. Orkana

Pankiewicza 7 – elewacja parteru przy ul. Pankiewicza



I. Informacje wstępne

Prostokątna posesja położona między Rynkiem i ulicą Pankiewicza, w obrębie północnego bloku przyrynkowego, utworzonego w ramach XIII w. struktury lokacyjnej Bielska; powstała ze scalenia dwóch działek siedliskowych w 1912 roku; prawie w całości zabudowana przez dwa czteropiętrowe budynki oraz przekryte i zaadaptowane w dwóch kondygnacjach podwórko między nimi. Cechy stylowe budynków modernistyczne.

Należy:

- utrzymać zabytkowy charakter obiektów,
- zachować bryłę budynku przyrynkowego; dom od strony ul. Pankiewicza proponuje się obniżyć o jedną kondygnację,
- przeprowadzić badania konserwatorskie w celu uzupełnienia rozpoznania elementów wystroju architektonicznego, kolorystyki elewacji i warstw malarskich wewnątrz oraz elementów historycznego układu przestrzennego w poziomie piwnic domu Rynek nr 11,
- na elewacjach przywrócić gładkie tynki,
- elementy zabytkowego wystroju i wyposażenia uzupełnić, konserwować i eksponować; elementy projektowane dostosować do charakteru budynków,
- dachy pokryć dachówką ceramiczną lub blachą kładzioną w sposób tradycyjny,
- usunąć lub przeprojektować elementy degradujące estetykę przestrzeni eksponowanych.

Rynek 11

Zakłada się zwiększenie powierzchni użytkowej przez adaptację piwnic, pustostanów i poddaszy (razem o 485 m^2)

Prace należy przeprowadzić pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, za zezwoleniem WKZ, w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską, zawierającą: inwentaryzację, opracowania pobadawcze i pełnobranżowy projekt budowlany (1:50).

* obecnie użytkowane tylko częściowo

Lokale	Powierzchnia istniejąca	Powierzchnia docelowa[1]
mieszkalne:	1405 m^2	1367 m^2
użytkowe:	313* m^2	836 m^2

[1] *Możliwe jest inne rozdysponowanie powierzchni między funkcje mieszkalne i użytkowe*

II. Informacja o posesji i obiektach

1. Dane formalno-prawne

Nazwa obiektu:	Dom
Adres:	
Nr parceli:	
Nr księgi wieczystej:	
Właściciel:	
Czas powstania / autor:	
Rejestr Zabytków:	A-1/76 - układ urbanistyczny Bielska
Strefa:	A - Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej
Oznaczenie w MPZG	B5 U,M. (Rynek 11); B6 U,M. (Pankiewicza 7)

2. Historia obiektu / określenie stylu[1]

Dwie działki siedliskowe wytyczone w ramach lokacji miasta pod koniec w. XIII, na nich zbudowane domy, zapewne pod koniec w. XVIII. Scalone około 1912; jednocześnie w 1912 r. budowa kamienic w pierzejach Rynku i dzisiejszej ul. Pankiewicza, z frontową zwaną "Pilsner Hoff", stanowiącą własność Ryszarda Bichterle.

3. Opis parceli

Na terenie dwóch lokacyjnych działek siedliskowych w obrębie północnego bloku przyrynkowego; w pierzei Rynku kamienica frontowa, w pierzei ul. Pankiewicza na zapleczu kamienica-oficyna tylna, pomiędzy nimi niewielkie podwórze zajęte częściowo przez zabudowę gospodarczą.

4. Opis budynku

Kamienica przy ul. Rynek 11 modernistyczna. Trzypiętrowa z półpiętrem w szczycie, podpiwniczona. Bryła zróżnicowana, wysokie dachy - kalenicowy korpusu i szczytowy facjaty (z niewielkim naczółkiem) - kryte blachą malowaną w kolorze zielonym (imitacja miedzi); dekoracyjnie ukształtowane kominy ceglane.

Fasada (nowszy tynk "kropiony", ubytki) asymetryczna, o bogatym wystroju architektoniczno - sztukatorskim: na parterze arkady z detalem kamiennym, między nimi i nad nimi okładzina ze sztucznego kamienia; na piętrach dwa wykusze trójboczne (jeden kryty dekoracyjnym daszkiem blaszanym), balkony z kutymi balustradami, wgłębna loggia w szczycie; stolarka bramy dwuskrzydłowa, płycinowa, z przeszkleniami (pierwotnie podobnie ukształtowana stolarka w wejściach do sklepów w obu osiach skrajnych); nad bramą i wspomnianymi oboma wejściami do sklepów dekoracyjne nadświetla w formie stolarsko opracowanych, niewielkich wykuszy trójbocznych z wielokwaterowymi przeszkleniami i dekoracyjnymi daszkami blaszanymi; witryna cukierni modernistyczna, trójskrzydłowa, ze ślemieniem (o dekoracji snycerskiej) i wielokwaterowymi podziałami górnych kwater, podobna (nowa) stolarka innej witryny; stolarka okienna nowa, dwu- i jednoskrzydłowa ze ślemieniem.

Sień: strop z płaską, stiukową dekoracją geometryczną; posadzki ceramiczne, wzorzyste (ubytek), stopnie ze sztucznego kamienia (zniszczone); nadświetle drzwi wahadłowych (nowych) ze stolarką o dekoracyjnych podziałach. Klatka schodowa dwubiegowa: stopnie ze sztucznego kamienia, balustrada kuta z poręczą drewnianą, posadzki ceramiczne, wzorzyste. W lokalu sklepowym na parterze konstrukcyjny strop kasetonowy. Stolarka drzwi do mieszkań półtoraskrzydłowa, płycinowa, z futrynami; okienka doświetlające mieszkania o wielokwaterowej stolarce.

[1] *Punkty 2, 3, 4, pisane kursywą, są cytatami ze Studium Historyczno-Urbanistycznego Bielska, B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A., 1993r.*

Kamienica przy ul. Pankiewicza 7 modernistyczna. Trzypiętrowa, podpiwniczona. Nakryta dwoma dachami pulpitowymi: połać nachylona do ulicy stroma, kryta blachą, połać tylna papą.

Fasada z zachowanym, płasko traktowanym wystrojem architektoniczno - sztukatorskim (nowszy tynk "kropiony"); stolarka okienna trójskrzydłowa ze ślemieniem, z częściowo zachowanymi krzyżowymi podziałami górnych kwater.

Sień: stopnie ze sztucznego kamienia. Klatka schodowa trójbiegowa: stopnie ze sztucznego kamienia, balustrada kuta z poręczą drewnianą, stolarka okienna trójskrzydłowa ze ślemieniem. Stolarka drzwi do mieszkań jednoskrzydłowa, płycinowa, w płytkich futrynach; wielowaterowe okna doświetlające mieszkania.

5. Stan zachowania

Rynek 11. Przyrynkowa, modernistyczna kamienica wzniesiona w 1912 roku: zachowana bryła i kompozycja oraz w znacznym stopniu wystrój architektoniczno–sztukatorski elewacji frontowej.

Budynek jest murowany, trzypiętrowy z półpiętrem w szczycie; nakryty dachem na więźbie płatwiowo-kleszczowej, pokrytym blachą ocynkowaną, malowaną; kominy ceglane, ozdobne.

Elewacja pokryta tynkiem „kropionym", zacierającym głęboki rysunek elementów wystroju; ich stan zachowania – średni; zmiany dotyczą głównie elementów usytuowanych na parterze (stolarka drzwiowa, elementy kamienne oraz balustrady na balkonie na pierwszym piętrze i gzymsów wieńczących. Ściana miejscami zawilgocona, na łuku koszowym loggi na drugim piętrze widoczne pęknięcia; na wyższych kondygnacjach spękania i odparzenia tynku.

Obiekt jest podpiwniczony; pomieszczenia piwnic są otynkowane, mają charakter gospodarczo-techniczny; nie są rozpoznane pod względem badawczym – dotyczy wątków ceglanych i kamiennych oraz innych elementów zabytkowych. Jest to ważne mając na uwadze metrykę obiektu: kamienica w obecnej formie zbudowana na początku XX wieku w miejscu dwóch znanych z przekazów ikonograficznych kamienic, ukształtowanych zapewne w końcu XVIII wieku; te były wzniesione w miejscu wcześniejszej zabudowy (lub ją adaptujące); w pierzei przyrynkowej kwartału „B" istniały podcienia, podobnie jak w kwartale „A" i „F".

Częściowo zachowane są elementy wystroju wnętrz, takie jak: kute balustrady na drugim i trzecim piętrze (na pierwszym piętrze wymieniono na proste pręty); ozdobne posadzki na podestach klatki schodowej z płytek terrakotowych (z ubytkami), stopnie ze sztucznego kamienia (?), wykładziny ścian, półtoraskrzydłowe drzwi płycinowe wejściowe do mieszkań. Posadzki płytki z terrakoty, lastriko, klepka drewniana, PCV.

Budynek w poziomie parteru pełni funkcję gastronomiczną i biurową.

Dawne podwórze zostało zadaszone i adaptowane – dawniej jako hala produkcyjna, później sala koncertowa – obecnie praktycznie nie użytkowane.

Układ pomieszczeń w piwnicach i na parterze częściowo przekształcony przez wtórne podziały. Na wyższych kondygnacjach mieszkania; układ pomieszczeń zachowany.

Pankiewicza 7. Kamienica murowana, trzypiętrowa z wysokim parterem i częściowo zaadaptowanym poddaszem. Dachy pulpitowe, kryte blachą i papą; podpiwniczona w całości; lekko cofnięta w stosunku do linii pierzei zabudowy w ul. Pankiewicza (w osi tej ulicy pod nawierzchnią zachowane relikty wewnętrznej XIV w. linii murów obronnych Bielska).

Na modernistycznej fasadzie dość dobrze zachowany wystrój architektoniczny. Częściowo przekształcona stolarka drzwi i okien. Wewnątrz zachowane elementy: stopnie ze sztucznego kamienia, kuta balustrada na klatce schodowej, drzwi płycinowe. Układ pomieszczeń generalnie zachowany.

Eksponowany budynek wyrasta ponad zabudowę kwartały i stwarza niekorzystny efekt w panoramie zespołu Starówki.

Budynek prawie w całości użytkowany na funkcje mieszkalne, nie licząc części przyziemia – przejście od strony ul. Pankiewicza do pomieszczeń na parterze, dostępnych z tego przejścia.

Instalacje: wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne.

III. Wytyczne konserwatorskie

Zachowując zabytkowy charakter obiektu z jego nawarstwieniami stylowymi należy:

- poprawić stan techniczny zdegradowanej substancji budowlanej,
- wyposażyć obiekt w niezbędne instalacje i urządzenia techniczne:
- poprawić estetykę obiektu,
- poprawić funkcjonalność układu pomieszczeń.

Z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku, jego lokalizację w Strefie Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej, wszystkie działania rewitalizacyjne należy prowadzić w oparciu o:

- zezwolenie Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
- zatwierdzoną konserwatorską dokumentacje projektową, zawierającą: inwentaryzację, dokumentację pobadawczą, projekt techniczny pełnobranżowy w skali 1:50,
- prace badawcze, opinie lub ekspertyzy nakazane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków.

1. Funkcja

Oba budynki przeznacza się na funkcję usługowo-mieszkalną. W domu Rynek 11 piwnice i parter należy zaadaptować na funkcje użyteczności publicznej, wyższe kondygnacje na mieszkania; poddasza i strychy zaleca się w całości objąć funkcją użytkową wcielając je do mieszkań. Celowe jest objęcie piwnic i parteru wspólną adaptacją w ramach jednego lokalu (pozostałe uwagi na rysunkach).

2. Bryła

Zachować bryłę budynku Rynek nr 11 wraz z obecną formą dachu; adaptowany strych doświetlić z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego zabytkowej elewacji przyrynkowej.
Bryła budynku Pankiewicza 7 proponuje się obniżyć o jedną kondygnację, w celu wprowadzenia korekty w sylwecie kwartału.

3. Elewacja

Uzupełnić rozpoznanie badawcze elementów wystroju architektonicznego oraz kolorystyki elewacji.
Przywrócić gładkie tynki. Zabytkowe elementy wystroju architektonicznego (takie jak gzymsy, bonie, płyciny) oczyścić, uzupełnić i konserwować, przywracając głębokość rysunku.
Wymienić drzwi wejściowe do lokali w skrajnych osiach, nawiązując do stylistyki obiektu oraz przekazów ikonograficznych. Oczyścić i konserwować stolarkę drzwi bramy, okien i naświetli na parterze. Zachować formę okien na wyższych kondygnacjach, zgodnie z przekazami (ewentualnie wymienić okna na drewniane według zachowanego wzoru).
Na balkonie na pierwszym piętrze wymienić balustradę według wzoru z wyższej kondygnacji. Uzupełnić elementy okładziny kamiennej. Zachować formę ceglanych kominów. Dachy pokryć blachą kładzioną w sposób tradycyjny (Rynek 11) lub dachówką ceramiczną.
Elementy projektowane kształtować w nawiązaniu do zabytkowego charakteru elewacji.
Usunąć lub przeprojektować elementy degradujące estetykę elewacji.

4. Wnętrza

Przeprowadzić badania architektoniczne w pomieszczeniach piwnic w domu Rynek 11. Dążyć do przywrócenia historycznego układu pomieszczeń w poziomie piwnic i parteru. Na wyższych kondygnacjach zachować istniejący układ przestrzenny. Pomieszczenia poddasza adaptować dla potrzeb funkcji mieszkalnych (łącząc z istniejącym mieszkaniem).

Uzupełnić, konserwować i eksponować elementy zabytkowego wystroju (dotyczy takich elementów jak stopnie i balustrady klatek schodowych oraz stolarka drzwiowa).
Usunąć elementy degradujące estetykę przestrzeni eksponowanych.
Projektowane detale dostosować do charakteru zabytkowych wnętrz.

IV. Tabela pomocnicza

	Stan istniejący	Kierunek zmian	% zmiany
Powierzchnia posesji	6860 m^2	6860 m^2	0 %
Powierzchnia użytkowa:			
łącznie	1718 m^2	2203 m^2	+28 %
lokali użytkowych	313* m^2	836 m^2	+167 %
lokali mieszkalnych	1405 m^2	1367** m^2	–2,7 %
Liczba:			
mieszkań	19	18	–5,3 %
lokali	1	1-5***	0 %
Kubatura	13737 m^3	13207 m^3	–3,8 %

Uwaga: Liczba mieszkań i lokali użytkowych w wariancie docelowym może być kształtowana inaczej, w zależności od przyjętego rozwiązania projektowego i funkcjonalnego.

* obejmuje zespół pomieszczeń, obecnie wykorzystywanych tylko częściowo
** uwzględniono proponowane obniżenie budynku przy ul. Pankiewicza 7 o jedną kondygnację
*** zaleca się adaptację pomieszczeń w piwnicach i na parterze w ramach jednego zespołu z wykorzystaniem dużych sal, z możliwością utworzenia dla nich zaplecza technicznego, gospodarczego i socjalnego

KWARTAŁ „B"

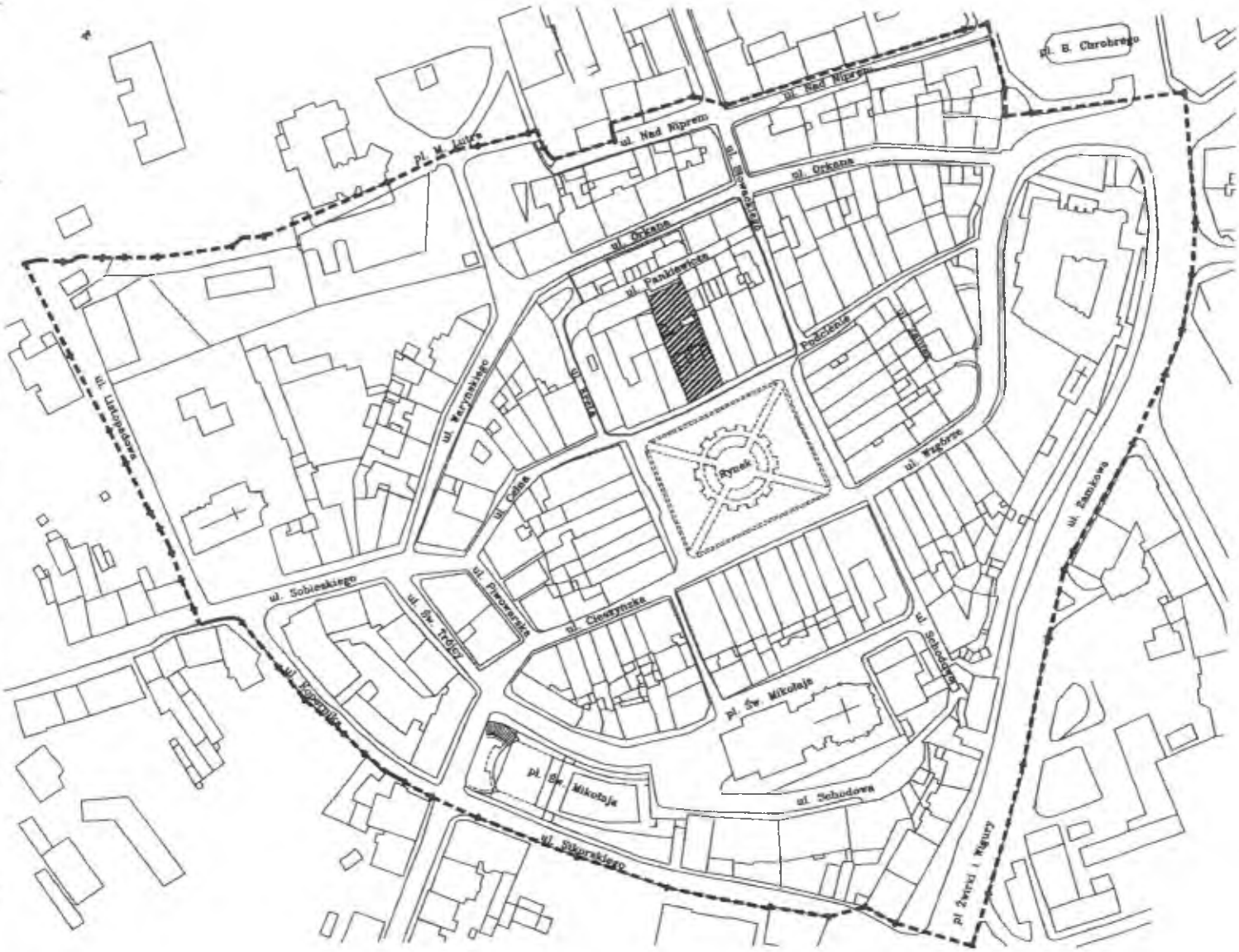
RYNEK 11/PANKIEWICZA 7

SYTUACJA

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

N



0 100m

– obiekt

– obrys kwartału

– obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania oraz Planem Rewaloryzacji bielskiej Starówki

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała, Maj 1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

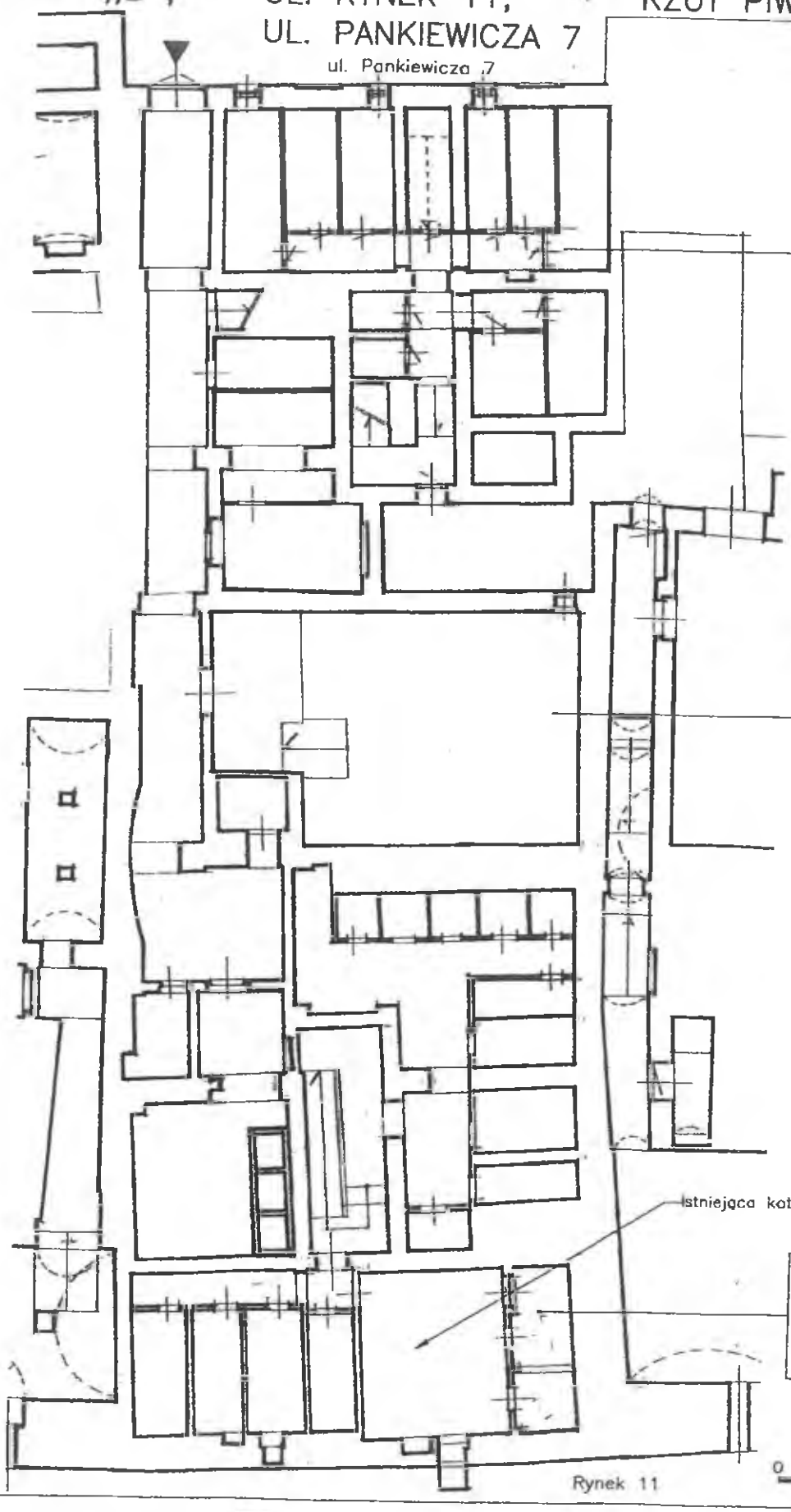
KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PIWNIC

STAN ISTNIEJĄCY

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



—pomieszczenia mieszkalne
—pomieszczenia użytkowe
—spękania
—zamurowania proponowane
—wilgoć
—elementy pod ochroną
—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

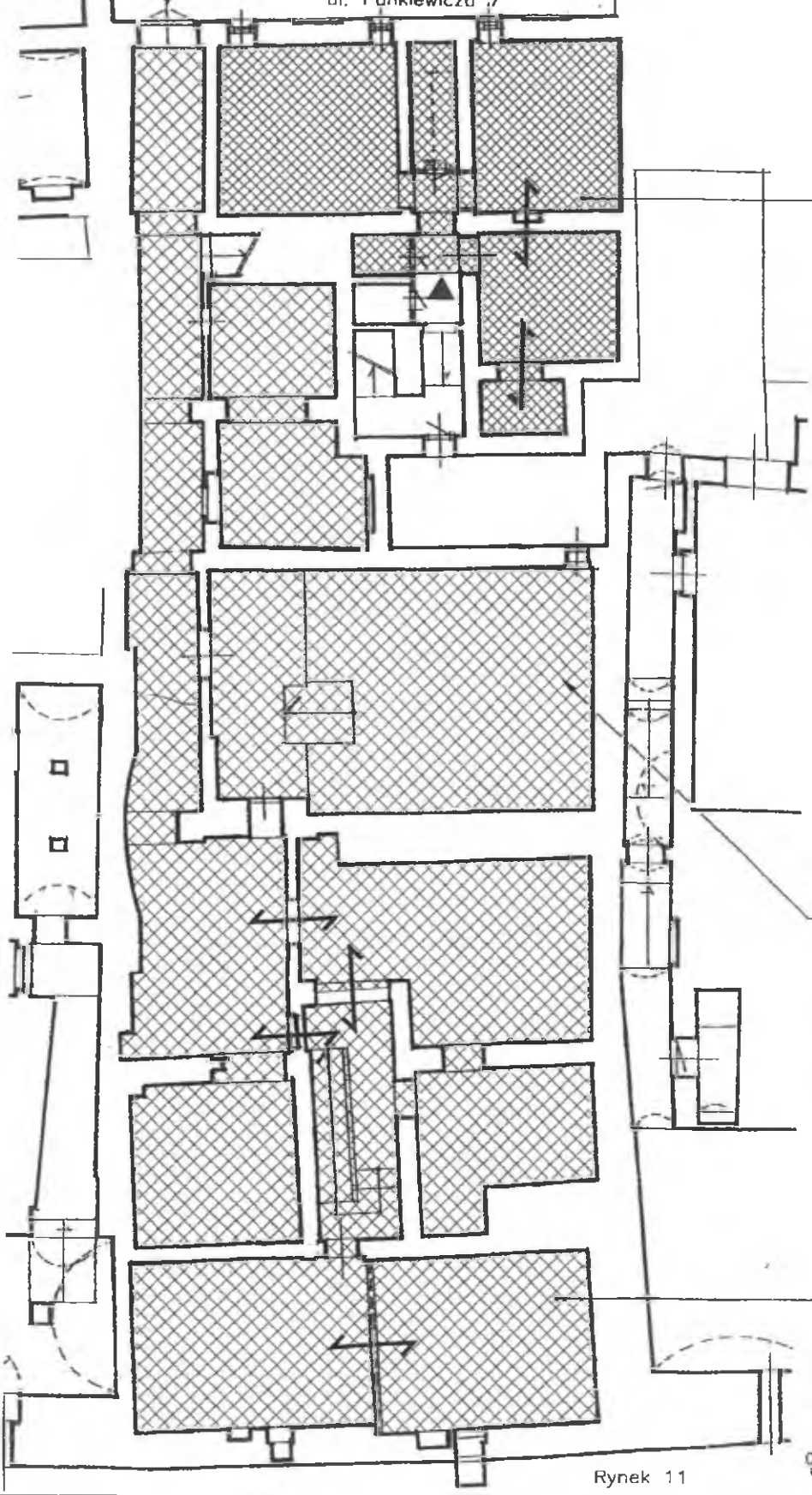
Biuro Projektowe Projekt-Konserwacje, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko-Biała 25.05.1997
opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Sygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7 — RZUT PIWNIC

KIERUNEK ZMIAN

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



LOKAL UŻYTKOWY
70m²
(94m² razem z komunikacją)

Możliwe jest pozostawienie użytkowania piwnic pod domem Pankiewicza nr 7 w formie pomieszczeń gospodarczych (lokatorskich) lub technicznych

Możliwość połączenia sali pod dawnym podwórzem wewnętrznymi schodami z lokalem w poziomie parteru

U W A G A:

Opracowanie projektu należy poprzedzić badaniami architektonicznymi piwnic pod domem Rynek nr 11. Zaleca się użytkowanie piwnic w ramach jednego lokalu.

LOKAL UŻYTKOWY
Pomieszczenia użytkowe – 274m²
Zaplecze – 29m²
Komunikacja – 59m²
Razem: – 362m²

—pomieszczenia mieszkalne
—pomieszczenia użytkowe
—spękania
—zamurowania proponowane
—wilgoć
—elementy pod ochroną
—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

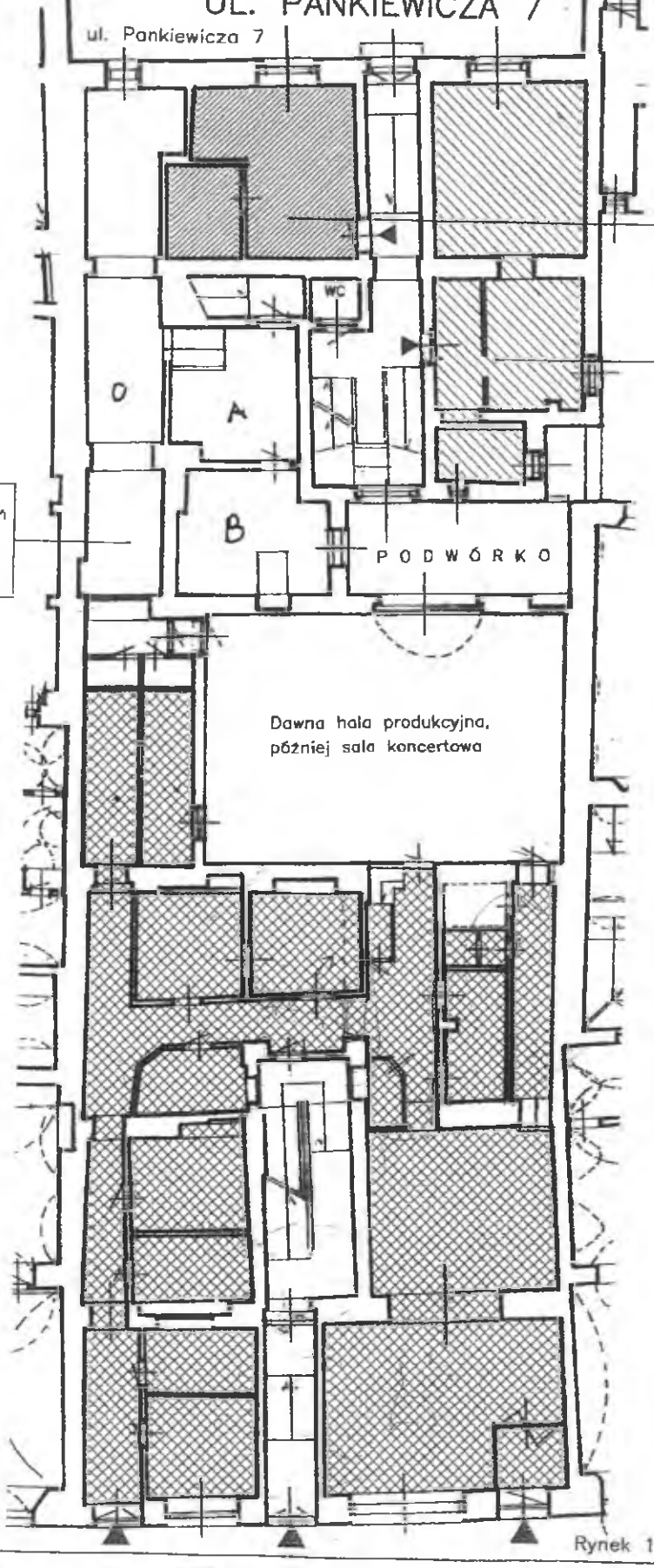
Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej [illegible]
opr. graf. Grzegorz Cempla,,arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PARTERU

STAN ISTNIEJĄCY



B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE 1
E,W,K,G
27m²
(WC w korytarzu – 2m²)

MIESZKANIE 2
E,W,K,G
46,30m²

Zespół pomieszczeń dostępnych z niższej kondygnacji
66,60m²

U W A G A:

W kamienicy zachowały się w znacznym zakresie: elementy wystroju architektonicznego elewacji, stolarka drzwiowa (wewnętrzne drzwi płycinowe ze szpaletami), balustrady.

313 m² – zespół pomieszczeń na parterze domu Rynek nr 11 wraz z nie użytkowaną salą koncertową utworzoną w dawnym dziedzińcu

Pomieszczenia wykorzystywane są częściowo, pełnią funkcję gastronomiczną i biurową.

0 1 2 3 4 5 6 7m

–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
–elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Białystok–Gdańsk 25.05.1997

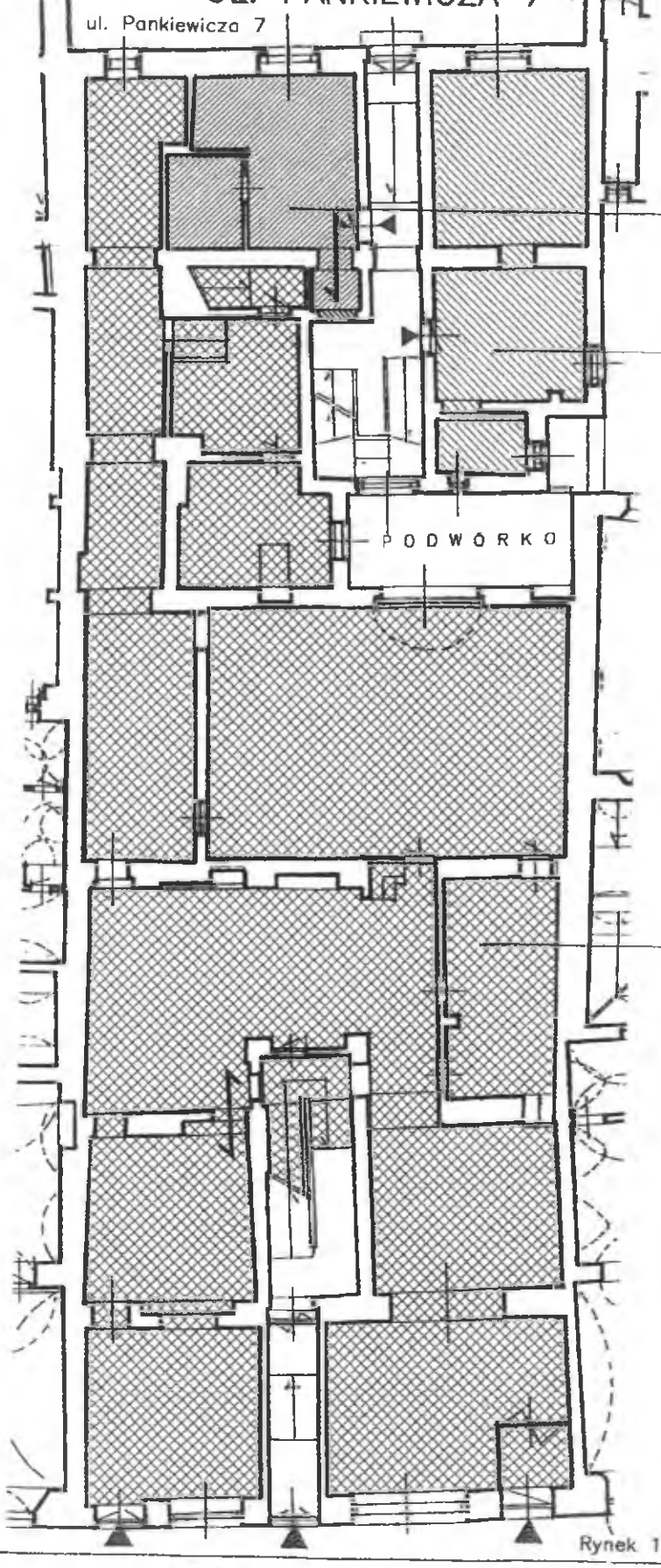
opr. arch.,arch. Marek Czapla, Andrzej Cygnarowicz
opr. graf. Grzegorz Gemijo, arch. Wojciech Korub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7 RZUT PARTERU

KIERUNEK ZMIAN

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



MIESZKANIE
29,00m²

MIESZKANIE
46,30m²

LOKAL UŻYTKOWY
380,0m²

U W A G A:

Zachowane elementy zabytkowego wystroju i wyposażenia należy uzupełnić, konserwować i eksponować lub wykonać nowe wg wzorów w kamienicy lub ikonografii.

Zaleca się użytkowanie pomieszczeń w ramach jednego lokalu; możliwie wraz z zespołem pomieszczeń na niższej kondygnacji – pozwoli to w sposób optymalny wykorzystać układ i powierzchnię użytkową. Możliwe jest jednak wprowadzenie podziału na kilka lokali użytkowych.

(Powierzchnia łączna pomieszczeń na dwóch kondygnacjach – 742m²).

0 1 2 3 4 5 6 7 m

–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
NR –elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

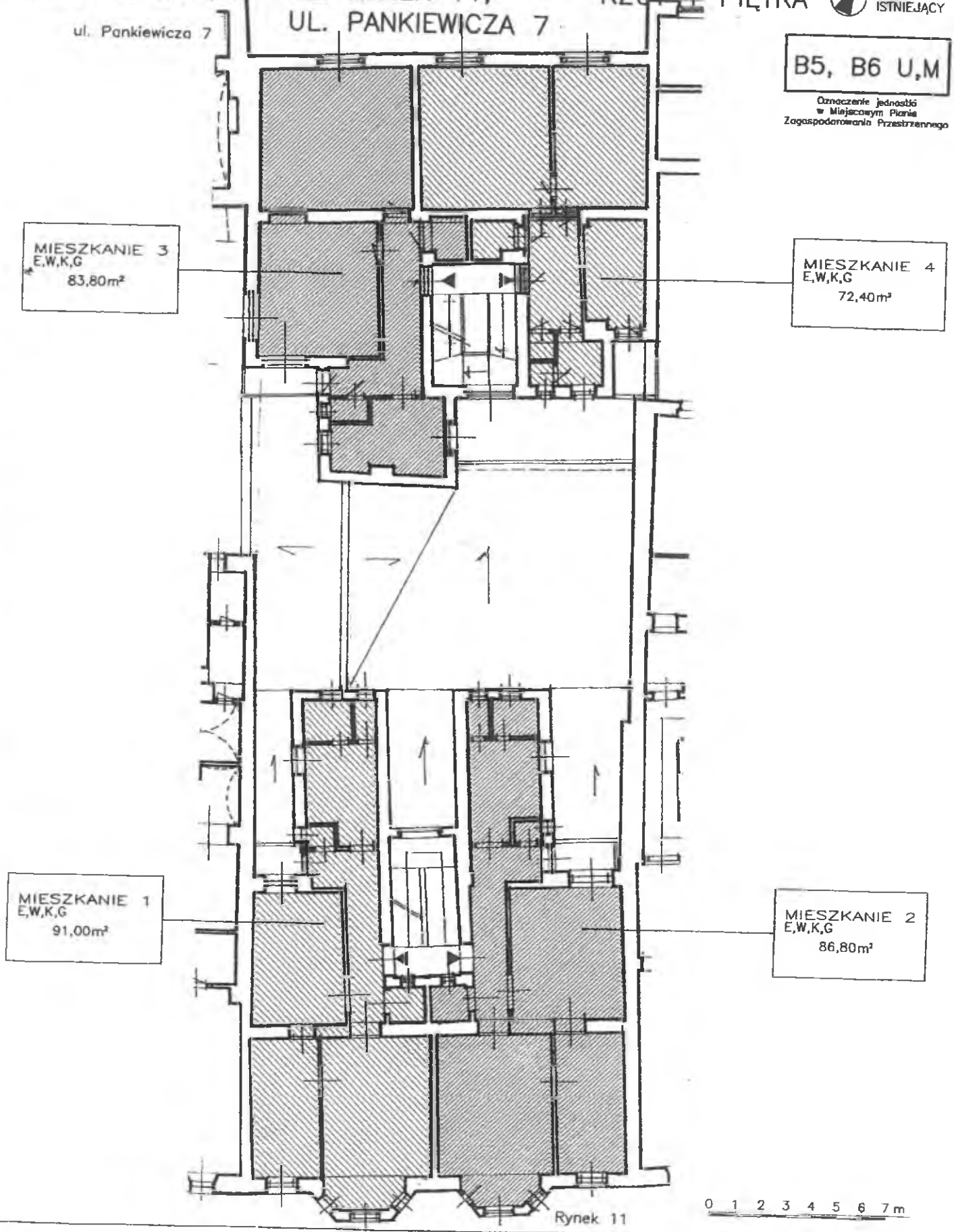
KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7 RZUT 1 PIĘTRA

STAN ISTNIEJĄCY

ul. Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



—pomieszczenia mieszkalne

—pomieszczenia użytkowe

—spękania

—zamurowania proponowane

—wilgoć

—elementy pod ochroną

—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu

—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Budowlane, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch. „arch. Marek Cempla, Andrzej Wenarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

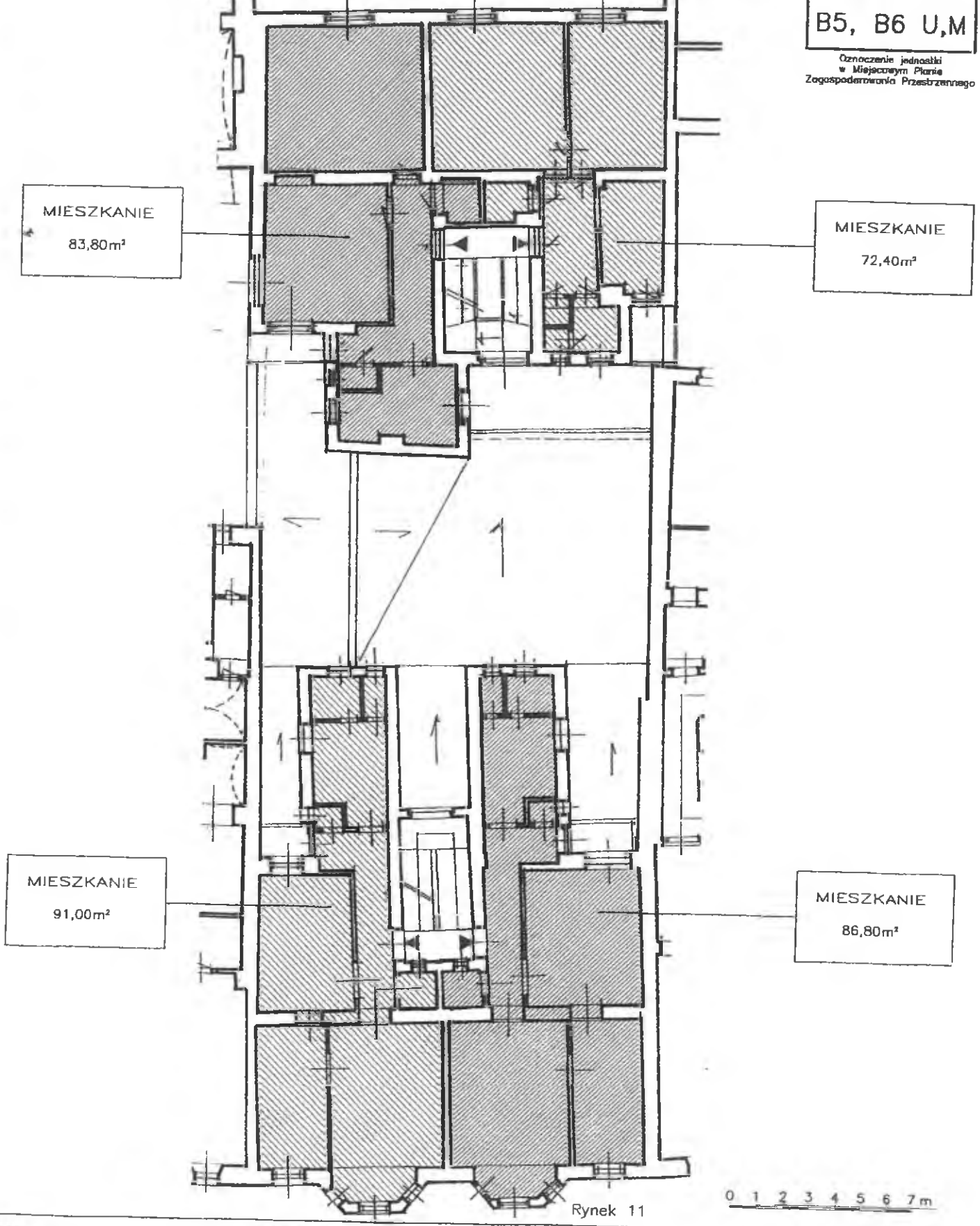
RZUT 1 PIĘTRA

KIERUNEK ZMIAN

ul. Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



–pomieszczenia mieszkalne

–pomieszczenia użytkowe

–spękania

–zamurowania proponowane

–wilgoć

NR –elementy pod ochroną

–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu

–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

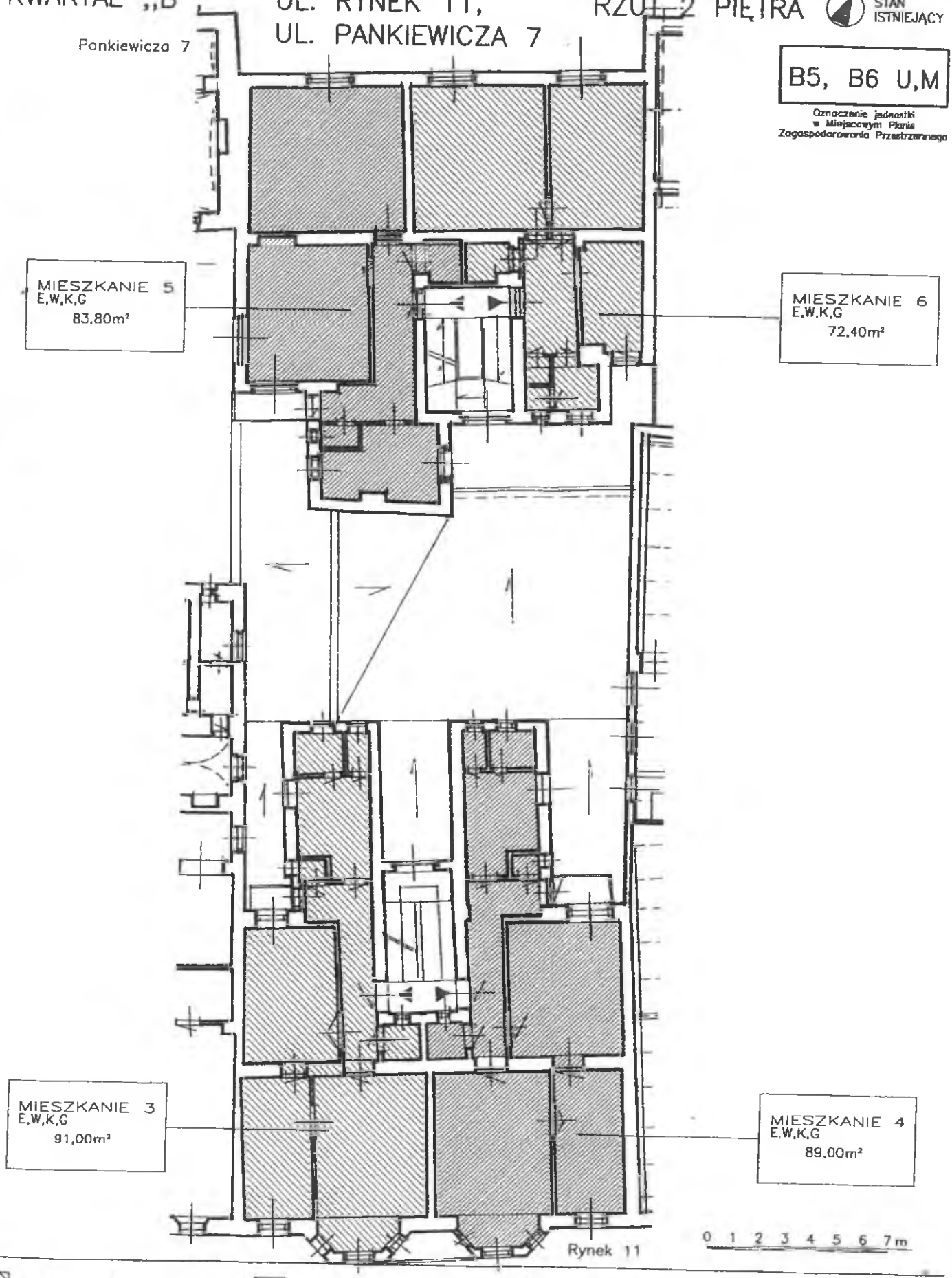
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B" UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7 RZUT 2 PIĘTRA

STAN ISTNIEJĄCY



–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
–elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

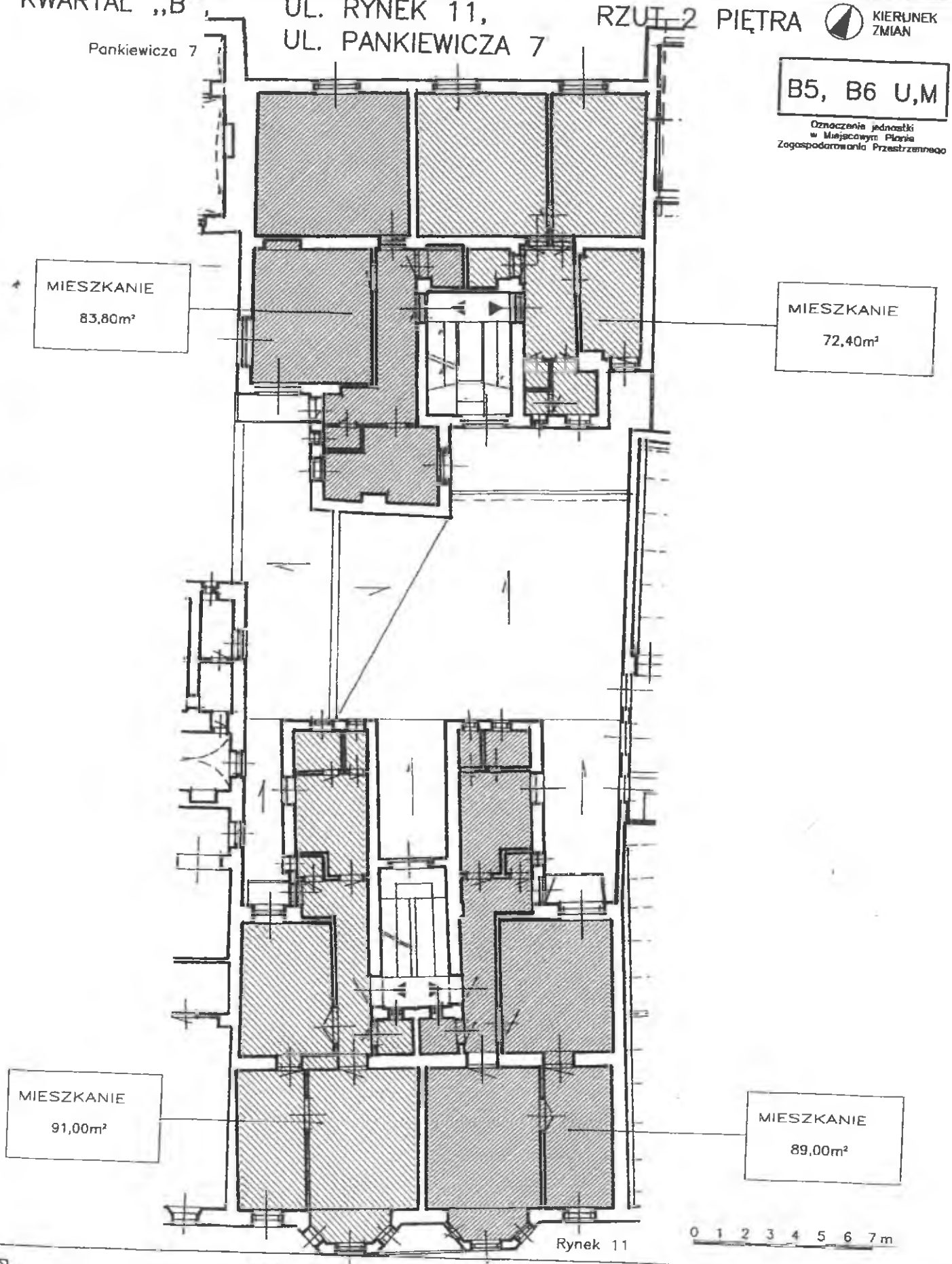
Przedsiębiorstwo Projektowo-Budowlane, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko-Biała 25.05.1997

opr. arch.-arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 2 PIĘTRA

KIERUNEK ZMIAN



–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
NR –elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo-Budowlane, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko-Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kr...

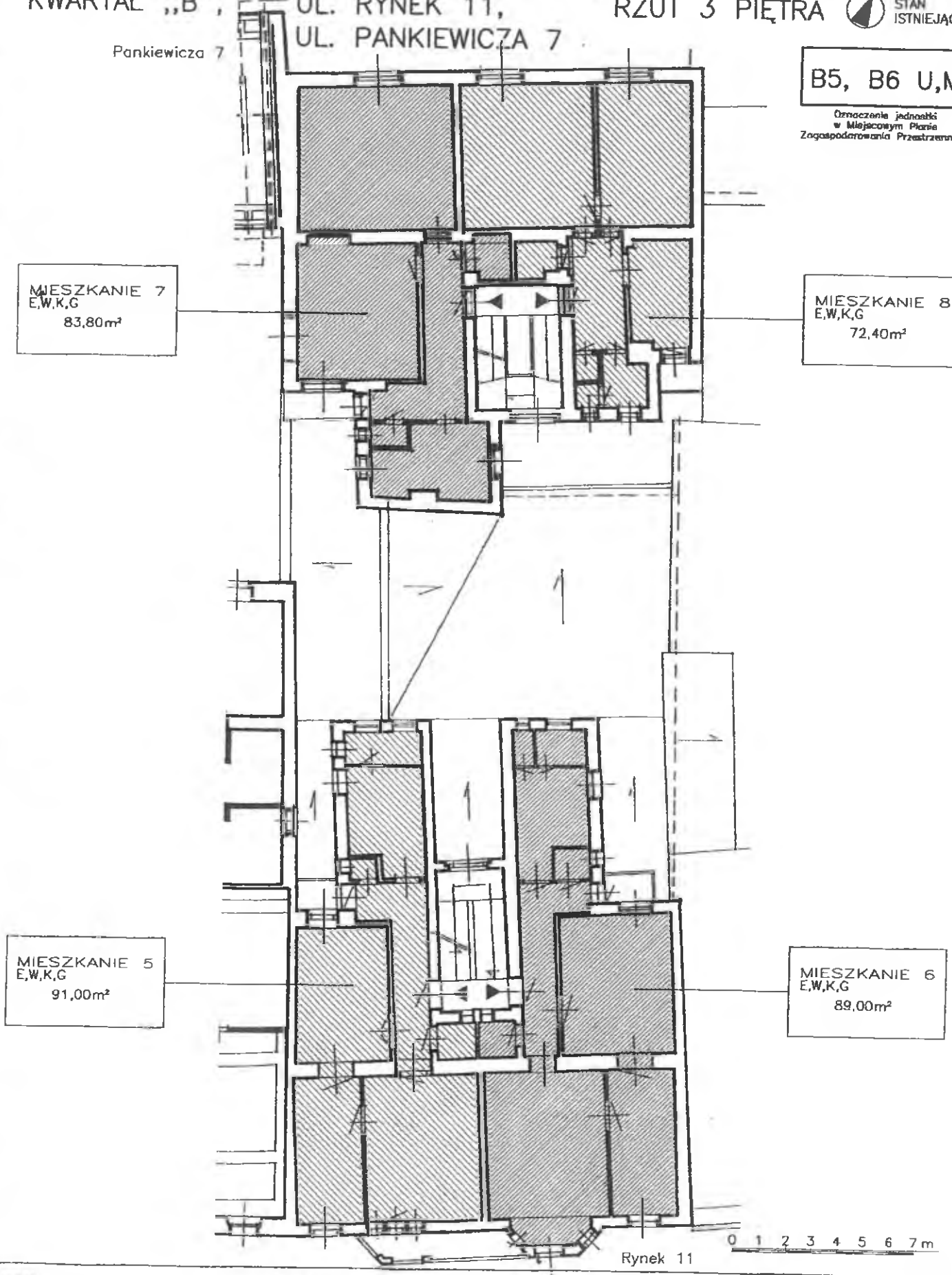
KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 3 PIĘTRA

STAN ISTNIEJĄCY

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
NR –elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

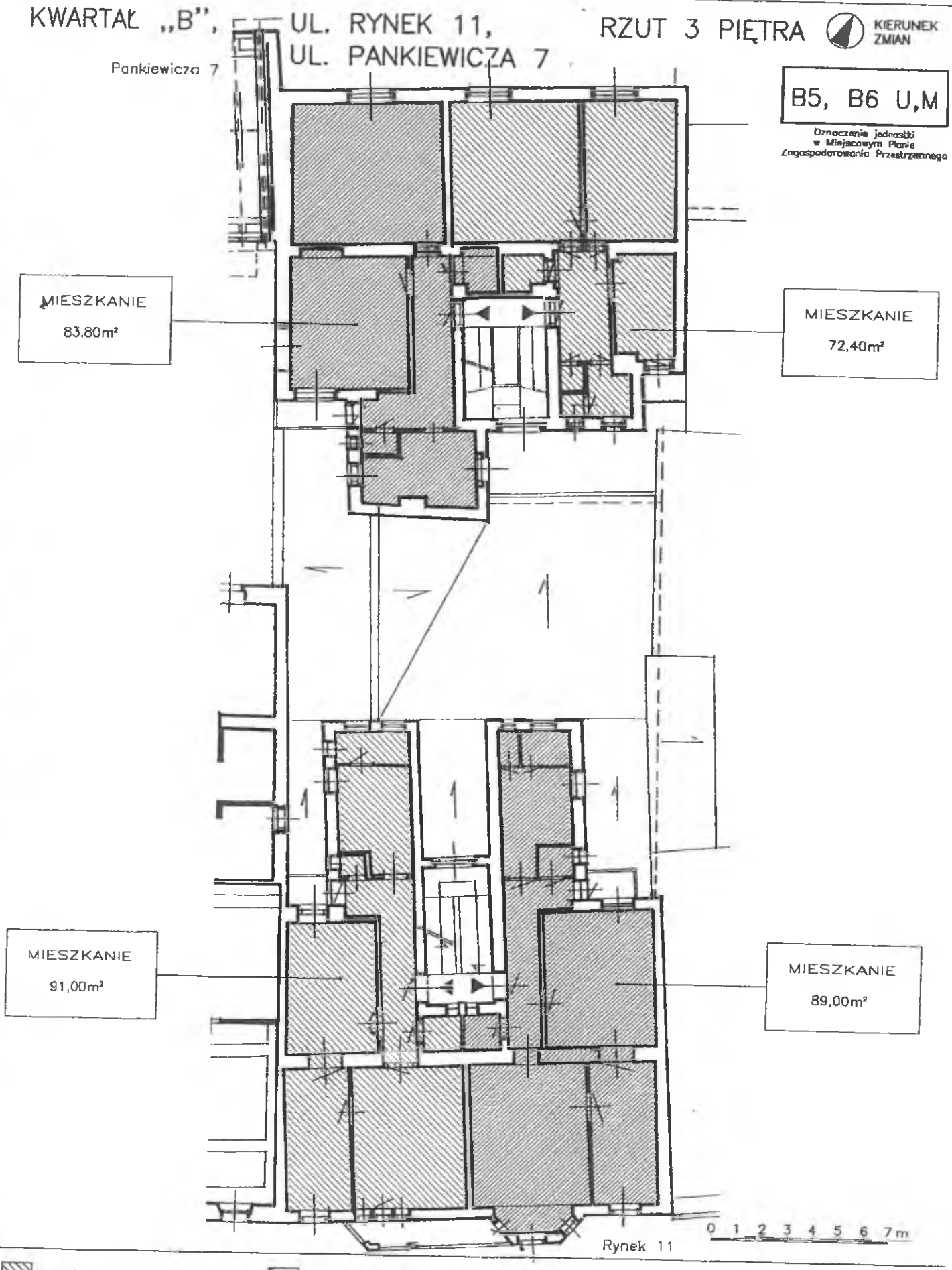
Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko-Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 3 PIĘTRA

KIERUNEK ZMIAN



- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spękania
- zamurowania proponowane
- wilgoć
- NR – elementy pod ochroną
- możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
- wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko-Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

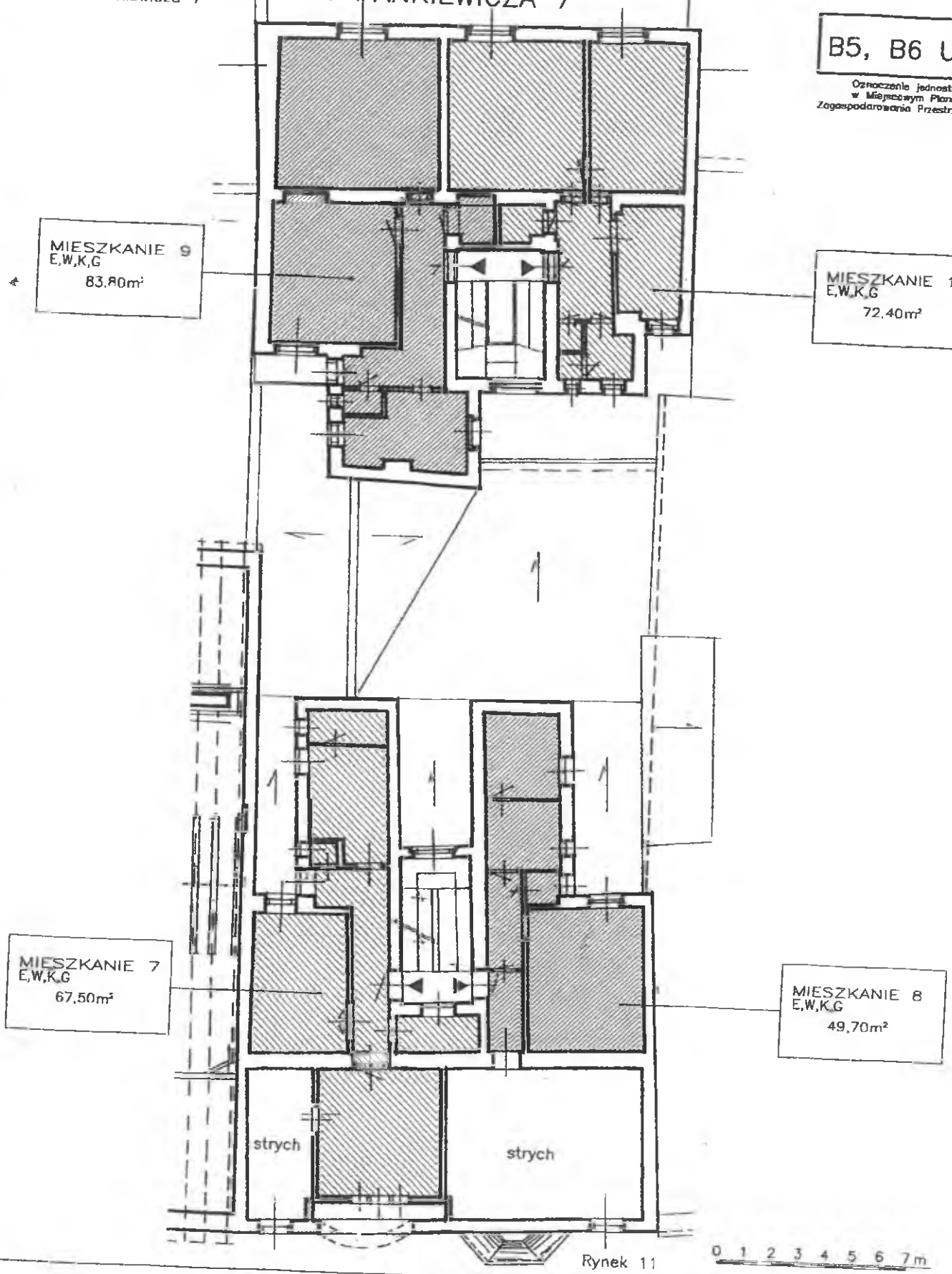
RZUT 4 PIĘTRA

STAN ISTNIEJĄCY

Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



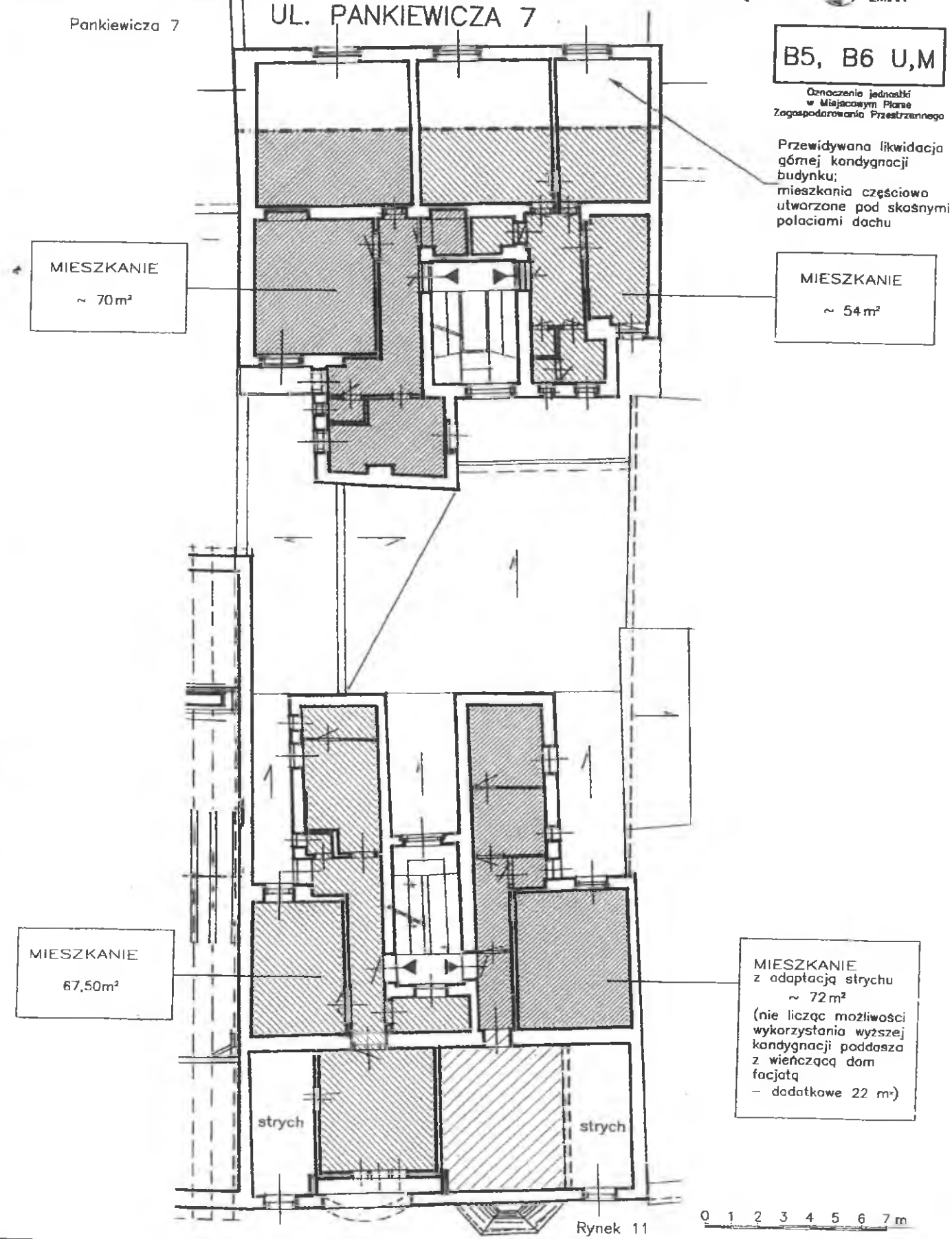
–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
–elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch.-arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7 — RZUT 4 PIĘTRA

KIERUNEK ZMIAN



—pomieszczenia mieszkalne
—pomieszczenia użytkowe
—spękania
—zamurowania proponowane
—wilgoć
—elementy pod ochrona
—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch.,arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

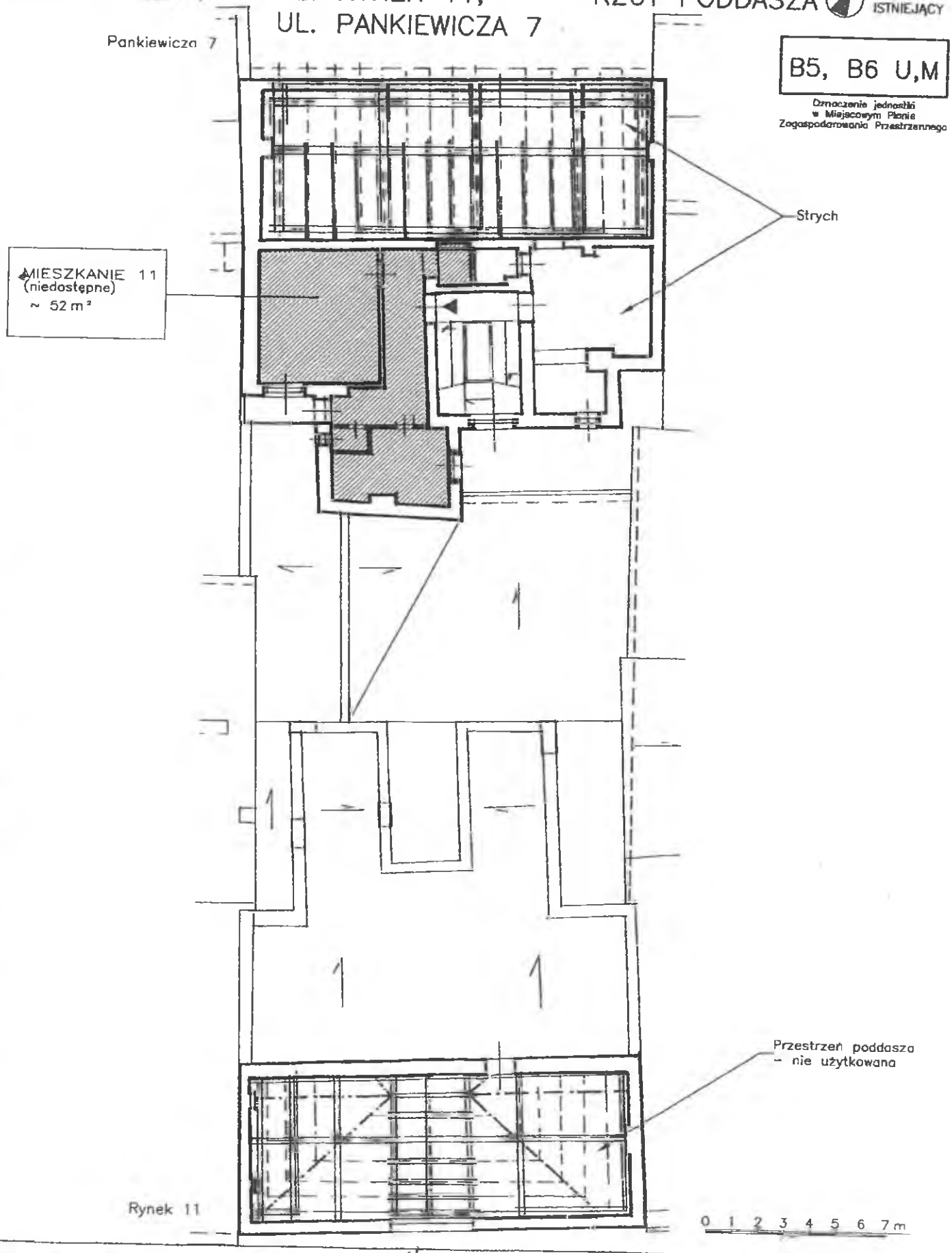
KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PODDASZA

STAN ISTNIEJĄCY

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



–pomieszczenia mieszkalne

–pomieszczenia użytkowe

–spękania

–zamurowania proponowane

–wilgoć

NR –elementy pod ochroną

–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu

–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo–Budowlane, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko–Biała 25.05.1997

opr. arch. arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozub

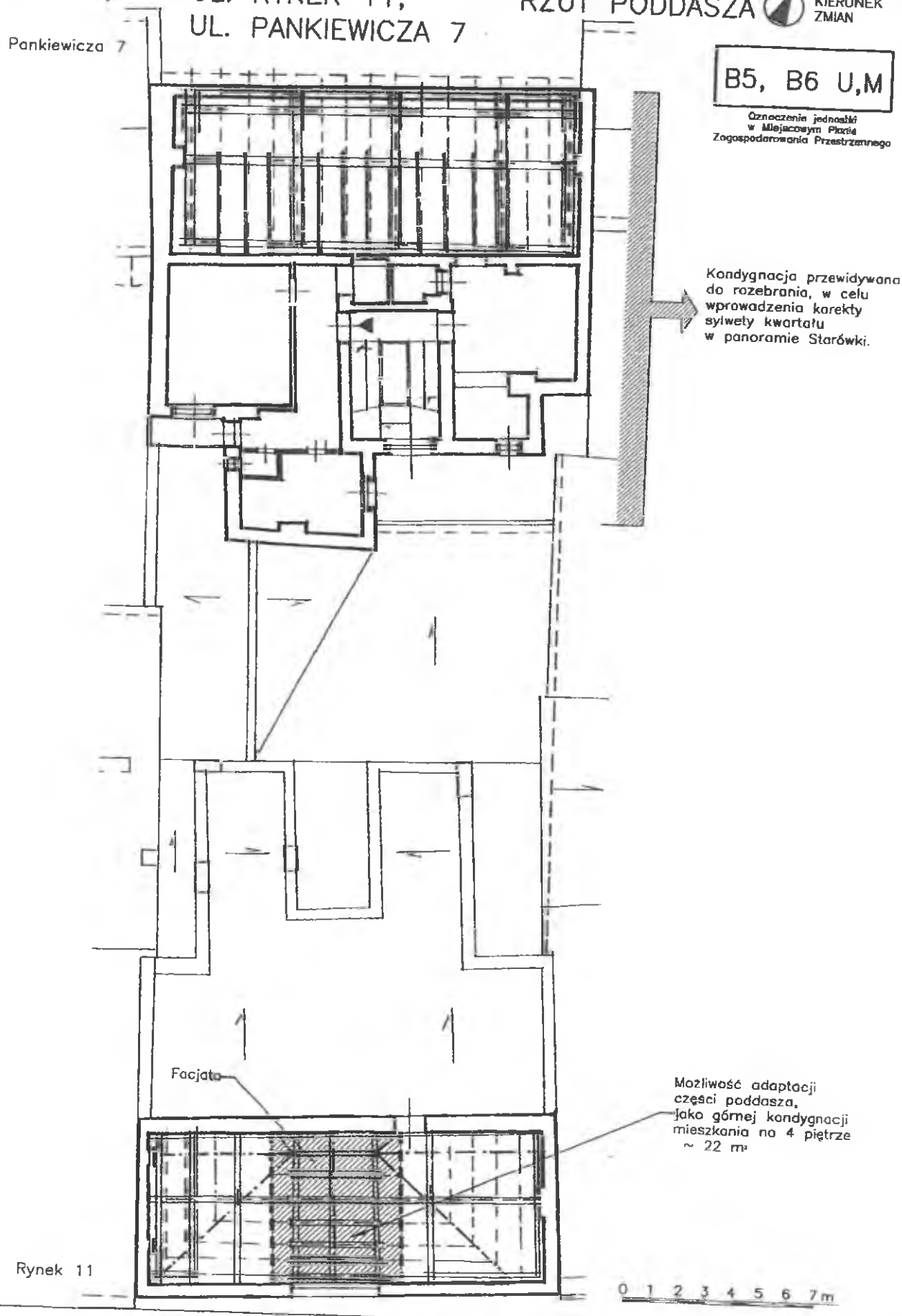
KWARTAŁ „B", UL. RYNEK 11, UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PODDASZA

KIERUNEK ZMIAN

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego



–pomieszczenia mieszkalne
–pomieszczenia użytkowe
–spękania
–zamurowania proponowane
–wilgoć
NR –elementy pod ochroną
–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, ul. Białostocka 11/2, Warszawa
Bielsko-Biała 25.05.1997

opr. arch.-arch. Marek Cempla, Andrzej Cygnarowski
opr. graf. Grzegorz Cempla, arch. Wojciech Kozyła