



Sytuacja, skala 1:500; Działka nr 826 jest jedynie w części własnością Gminy Białystok;

Lokalizacja. Budynek wzniesiony został szczytowo do ulicy Warszawskiej, po jej północno-wschodniej stronie, na szóstej działce od ul. Pałacowej. Usytuowany jest na długiej działce o pow. dz. 0,1135ha (nr dz.: 826, Ob.17) bezpośrednio przy ulicy. Północno-zachodnia ściana budynku przylega do granicy z działką sięgająca o nr 829; (pasa komunikacyjnego do dz. o nr 827 i 825). Na terenie działki, w jej głębi, znajduje się również budynek gospodarczy.

Rzut budynku złożony jest z dwóch prostokątów, a w zasadzie z dwóch budynków o zróżnicowanym materiale konstrukcyjnym. Od ulicy – budynek murowany o wymiarach 6,76 x 9,56mb, w dalszej części budynek drewniany o wymiarach 6,57 x 10,6mb. Układ przestrzenny ich wnętrza jest jednotraktowy, znajdują się w nim 4 lokale. Ich powierzchnie zabudowy wynoszą odpowiednio: 64 i 66 m²; Pow. użytkowa 76 m²;

Bryła budynku (o kubaturze 680m³) są dwa jednokondygnacyjne prostopadłościany o różnej wysokości (frontowy, murowany jest wyższy o ok. 1 m) nakryte dwuspadowymi dachami. W północno-zachodniej połaci dachu części murowanej znajduje się komin i dwie lukarny. Drugi komin wystaje z kalenicy w pobliżu ściany dzielącej obydwa budynki.

Konstrukcja budynku: Jak wspomniano wyżej, południowozachodnia część budynku posiada ściany nośne murowane, wzniesione na fundamencie wymurowanym z kamieni polnych. Dalszy od ulicy jego fragment wzniesiony został z drewnianych bali w konstrukcji zrębowej. Konstrukcja stropów w obydwu częściach jest drewniana. Dachy o więźbie również drewnianej, pokryte są: dachówką ceramiczną zakładkową nad częścią murowaną i płytami z falistego eternitu nad częścią drewnianą.

Elewacje.

Elewacja frontowa, pomimo że jest nieduża, jest jedyną, opracowaną architektonicznie z dużym pietyzmem. Układ otworów (okiennych i drzwi) jest trzyosiowy, symetryczny. Pomiędzy symetrycznie rozmieszczonym dwoma, prostokątnymi oknami zlokalizowano drzwi wejściowe do budynku jako otwór centralny. Nadproża wszystkich otworów parteru usytuowano na jednym poziomie, a ponad nimi, dość wysoko, bo ok. 50cm znajdują się bogato wyprofilowane gzymsy odcinkowe. Powyżej zbudowano gzyms zamykający tympanon

szczytu budynku, gzyms - prosty występ z płaszczyzny ściany zabezpieczony od góry dachówkami ceramicznymi (holenderkami). Jest on przerwany na szerokości okna poddasza zlokalizowanego ponad drzwiami. Tympanon szczytu budynku wieńczą bogato wyprofilowane gzymsy pod połaciowe.

Elewacja boczna (północno-zachodnia) jest znacznie mniej ozdobna. W części murowanej posiada niewielki gzyms cokołowy. Asymetrycznie, w pobliżu środka budynku znajdują się dwa otwory okienne z prostymi gzymsami podparapetowymi. Powyżej znajduje się podobny gzyms międzykondygnacyjny. Ponad nim, znacznie bogatszy w wystroju gzyms podokapowy. Między gzymsami, przy krawędzi ze ścianą frontową zachował się fragment pilastra. W części drewnianej, tuż przy murowanej były drzwi z pojedynczym, betonowym stopniem schodowym. W dalszej części tej ściany znajdowały się dwa otwory okienne. Wystające poza ścianę krokwie wieżby dachowej zostały zastąpione deską od spodu i w pionie. Ściana nie jest otynkowana ani oszalowana.

Elewacja północno-wschodnia - szczytowa posiada, symetrycznie rozstawione dwa otwory okienne na dwóch kondygnacjach. Ściana parteru, podobnie jak sąsiednia zachowana z widocznymi balami konstrukcji zrębowej. Powyżej, ściana poddasza wykończona jest dekami zamocowanymi w pionie. Elewacja południowo-wschodnia, jest ślepa, nie posiada żadnych otworów. W części murowanej zachowały się jedynie niewielkie fragmenty otynkowania.

Stan techniczny budynku (ze względu na zabezpieczenie obiektu przed dostępem do wnętrza określono jedynie stan techniczny elementów zewnętrznych).

Fundamenty: stan zły;

Ściany zewnętrzne: stan zły (destrukcja tynków, miejscami ubytki w murach, ściany drewniane porażone biologicznie);

Dach: konstrukcja drewniana (stan zły - deformacja połaci dachowych, całkowita destrukcja desek wiatrowych), pokrycie - stan zły;

Kominy: stan zły (wymurowanie rozwarstwione);

Rynny, rury spustowe obróbki blacharskie: stan zróżnicowany, część rur spustowych wymieniona, rynny skorodowane i zdeformowane;

Stolarka okienna i drzwi zewnętrznych: stan zły (poza poddaszem, wszystkie otwory zabezpieczone płytą OSB);

Instalacje wod.-kan.; odłączona

Instalacja elektryczna; odłączona

Forma ochrony: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Rady Miasta NR XXVII/436/16 z 29 grudnia 2016 r. - zapisano w nim:

§ 13.

Obszar objęty planem położony jest na obszarze Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 01.09.1977 r. pod numerem A-286 oraz na obszarze Białegostoku, obejmującym ulicę Warszawską, wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 15.05.1975 r. pod numerem A-287.

Ponadto:

§ 15.

1. Obejmuje się ochroną następujące budynki: (...)

3) przy ul. Warszawskiej 33.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia

dachu;

3) zakazuje się: a) nadbudowy budynków, b) docieplania budynków z zewnątrz, c) zabudowy balkonów i loggi.

2. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, posiada Kartę Adresową GEZ opracowaną 20.X.2016 r. przez K. Kuleszę oraz Kartę Ewidencyjną Zabytków Architektury i Budownictwa nr. 0353; opracowaną 10.09. 1976r. przez Adama Dolistowskiego;

Obiekt jest administrowany przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku;

ul. Generała Józefa Bema 89/1, 15-370 Białystok, jednak obiekt nie jest w całości własnością Gminy Białystok;

Obiekt nie jest jednorodny. W zasadzie, złożony jest z dwóch budynków: murowanego od strony ulicy i drewnianego w głębi działki. Dość bogaty architektonicznie wystrój fasady nosi znamiona destrukcji jego elementów przy wielu remontach elewacji. W celu określenia pierwotnej formy tej elewacji należy przeprowadzić badania architektoniczne. Obiekt ten jest przykładem pierwotnej zabudowy ul. Warszawskiej sprzed końca XIX w., kiedy to zyskała ona większe znaczenie i prestiż. Z tego powodu jest cennym, jednym z nielicznych, świadkiem rozwoju miasta.

Krzysztof Kulesza XI.2021r.