

OŚRODEK DOKUMENTACJI  
ZABYTEKÓW W WARSZAWIE

KARTA EWIDENCYJNA ZABYTEKÓW  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

A B C D E F G H I J K L M N O P R S T U V W X Y Z

Nr 3754  
DOLNOŚLĄSKIE

1. Obiekt

KAMIENICA, BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY

2. Czas powstania

ok. 1800 r.; 2 poł. XIX w.

3. Miejscowość

KOWARY

4. Adres

ul. 1-go Maja 37, 58-530 Kowary

nr hipoteczny nr dz. 301/3

5. Przynależność administracyjna

województwo jeleniogórskie  
gmina miasto Kowary

pow. JELENIA GÓRA

6. Poprzednie nazwy miejscowości

Schmiedeberg Kr. Hirschberg

7. Przynależność administracyjna 1.04.1975 r.

województwo wrocławskie  
powiat Jelenia Góra

8. Właściciel i jego adres

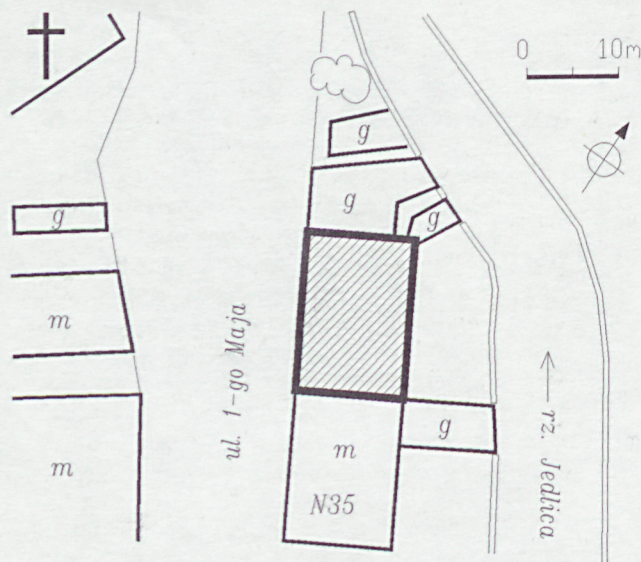
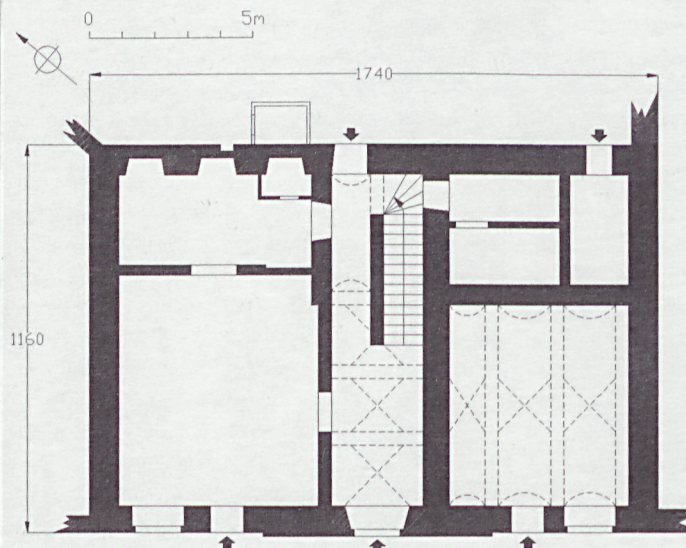
gmina - miasto Kowary;  
gmina Kowary; Urząd Miejski ul. 1-go  
Maja 1 a

9. Użytkownik i jego adres

Zarz. Ekspl. Zas. Komun., ul. Dworcowa 11;  
dzierzawa: skl. rybny - [REDACTED]  
kantor - [REDACTED]

10. Rejestr zabytków

nr 1322/ data 19.12.97 r.





Opisywana kamienica wybudowana została na terenie centrum pierwotnej, XIII-wiecznej osady, naprzeciw kościoła parafialnego. części. Osada ta ciągnęła się wzdłuż dawnej drogi handlowej, stanowiącej oś urbanistyczną, łączącą dwa ośrodki władzy miejskiej - kościół parafialny i ratusz. Była nią dzisiejsza ul. 1-go Maja.

Zabudowa głównej ulicy, wskutek licznych klęsk i zniszczeń wielokrotnie zmieniana, ukształtowała się ostatecznie po wielkich pożarach w XVIII w. Po ostatnim z nich, który miał miejsce w 1792 r a strawił prawie wszystkie domy w centrum, wydano zalecenia odbudowy kamienic z zastosowaniem trwałych materiałów.

Tak więc, w obecnej formie, ciągi zabudowy ulicy 1-go Maja, na odcinku od kościoła parafialnego do ratusza, pochodzą w przeważającej większości z okresu ok. 1800 r. Fasadom nadano zunifikowane, skromne, klasycyzujące formy (wpływy K. Langhansa).

Kamienica nr 37, dzieliła losy sąsiednich budynków. Powstała w I-szych latach XIX w., na starej, wytyczonej jeszcze w średniowieczu parceli, zabudowanej wcześniej (XVII, XVIII w. ?) budowlą murowaną, jedną z nielicznych trwałych konstrukcji w tym czasie (elewacja podwórzowa ze śladami łukowatych otworów), której pozostałości wykorzystano przy budowie nowej kamienicy. Skromny, klasycyzujący wystrój fasady współgra z resztą zabudowy. Nieznaczne zmiany w wystroju nastąpiły w 2 poł. XIX w. (stolarka) a także w XX w. (wystrój wnętrz); wtedy także powstały przybudówki pd. W okresie przedwojennym, w przyziemiu kamienicy mieściły się pomieszczenia sklepowe, z zapleczem, m.in. chłodniczym. Funkcje te zostały zachowane do dnia dzisiejszego.

**SYTUACJA.** Kowary - to miasto na pograniczu Kotliny Jeleniogórskiej, Rudaw Janowickich i Karkonoszy, położone w dolinie potoku Jedlica, - dopływu Bobru. Miejscowość rozciąga się po obu stronach Jedlicy, wzdłuż, równoległej do niej szosy Jelenia Góra - Wałbrzych - Przełęcz Okraj. Główną, historyczną osią miasta jest dzisiejsza ul. 1-go Maja, łącząca dawniej dwa ośrodki władzy miejskiej: świeckiej - ratusz i kościelnej - kościół parafialny. Ulica zabudowana jest ciasno, na ogół kalenicowo ustawionymi kamieniczkami. Od pn.-wsch. zabudowę ogranicza, płynący równoległe potok.

Opisywana kamienica usytuowana jest w pn.-wsch. pierzei ulicy 1-go Maja, przy zakończeniu ciasnego ciągu zabudowy ulicznej, przed barokowym mostem z figurą św. Jana Nepomucena, naprzeciw kościoła parafialnego. Fasadą budynek zwraca się w stronę ulicy, ściany szczytowe łączą się z elewacjami bocznymi sąsiednich kamienic. Elewacja tylna, do której dobudowano, pozbawione znamion zabudowy przybudówki gosp., wychodzi na małe podwórko, które ograniczone jest po bokach zabudowaniami gosp. a jego granicę pn.-wsch. stanowi koryto rzeki.

#### MATERIAŁ. KONSTRUKCJA. TECHNIKA.

**Ściany.** *Ściany zewnętrzne* murowane z kamienia i cegły pełnej (szczególnie w wykończeniach otworów i w górnych partiach ścian), obustronnie tynkowane. Detal architektoniczny ceramiczny tynkowany (gzyms wieńczący, lizeny narożne i pas podgzymsowy) oraz modelowany w tynku (proste, opaskowe obramienia okienne, dekoracja ramowa fasady, obramienie głównego otworu wejściowego); cokół fasady w przyziemiu usługowym, licowany współczesnymi prostokątnymi płytkami kamiennymi; lukarny dachu w konstrukcji drewnianej, z elementami dekoracyjnymi w formie ozdobnie wycinanych krawędzi desek. W elewacji tylnej drewniany balkon.

*Ściany wewnętrzne* murowane, tynkowane; pomieszczenie sklepowe z oryginalną glazurą ścienną w postaci białych kwadratowych płytek, z umieszczonym gdzieś delikatnym geometrycznym motywem ornamentycznym; ściany sieni z lamperią licowaną glazurowanymi płytkami, zwieńczoną ozdobnym gzymsikiem z motywem stylizowanego ornamentu roślinnego; w pomieszczeniach magazynowych sklepu współczesna glazura ścienna.

**Sklepienia i stropy.** Piwnice sklepione ceramicznie kolebką odcinkową; sień nakryta w trzech przęsłach ceramicznym sklepieniem krzyżowym na gurtach, przechodzi dalej w korytarzyk, prowadzący do wejścia podwórzowego, sklepiony kolebką odcinkową; w części pd. kamienicy występują sklepienia ceramiczne w obu kond. - pomieszczenie usługowe sklepione w trzech przęsłach (?) (w czasie ostatniego remontu sklepienie zastąpiono współczesnym stropem podwieszonym) sklepieniem krzyżowym na gurtach, nad nim także sklepiona krzyżowo kuchnia mieszkania pd.; pozostałe pomieszczenia wszystkich kondygnacji nakryte stropami drewnianymi belkowymi z podsufitkami, tylko korytarz 3-ciej kond. nakrywa strop nagi.

**Więźba dachowa.** Konstrukcja dachu drewniana; więźba jętkowo-krokwiowa na skrajnych stolcach leżących i środkowej ścianie stolcowej, podtrzymującej płatew pośrednią, na której spoczywają jętki; konstrukcja wzmocniona zastrzałami w płaszczyźnie więzarów.

**Pokrycie dachowe.** Dach korpusu kryty ceramicznie, dachówką karpiówką podwójnie „w koronkę”; boczne ściany facjaty także obłożone dachówką; nad przybudówkami współczesnymi dachy papowe.

**Posadzki i podłogi.** Posadzki piwnic wylane z betonu; w sieni i magazynie sklepowym posadzki terakotowe z płytek kwadratowych w kolorze czerwonym szarym, ułożonych szachownicowo; w pomieszczeniu sklepu także terakotowe płytki 6-boczne, czerwone i białe; w drugim pomieszczeniu usługowym przyziemia posadzka z współczesnych płytek podłogowych; wyżej, w mieszkaniach i na korytarzach podłogi drewniane deskowe lub płyty drewnopochodne z wykładzinami z tworzyw sztucznych.

**Schody.** *Schody wewnętrzne* - klatka schodowa kończy od strony wsch. sień wejściową, obok niej korytarz, prowadzący do wejścia podwórzowego; schody na 2-gą kondygnację drewniane, zabiegowe z zabiegiem górnym, o stopniach z noskami, z drewnianą poręczą przy ścianie (pierwsze trzy stopnie murowane, wyłożone współcześnie terakotą); podobne schody wiodą na strych, którego 2-ga kond. dostępna po drewnianych schodach drabiniastych; schody piwniczne - jednobiegowe proste kamienne.

**Otwory.** *Otwory okienne.* Otwory okienne rozmieszczone regularnie, ujednolicone w poszczególnych częściach budynku podkreślają jego tectonikę. **Fasada:** przyziemie, pełniące funkcje usługowe, różni się od pozostałych kondygnacji przede wszystkim kształtem i rozmiarami otworów - stanowią je dwa okna witrynowe w kształcie prostokątów stojących, umieszczone skrajnie (w jednym z nich - sklep - stara stolarka); w kondygnacji mieszkalnej regularny układ smukłych prostokątnych otworów, ujętych w



14. Kubatura	15. Powierzchnia użytkowa	16. Przeznaczenie pierwotne	17. Użytkowanie obecne
1 770 m <sup>3</sup>	420 m <sup>2</sup>	budynek mieszkalno-usługowy	funkcje mieszkalno-usługowe
18. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja  <p>⇒ powojenny zarządca (ZEK Kowary) prowadził głównie doraźne remonty i naprawy;</p> <p>⇒ 1995 r – remont kominów;</p> <p>⇒ 1996 r – remont instalacji gazowej;</p> <p>⇒ współcześni dzierżawcy pomieszczeń usługowych przeprowadzili w ostatnich latach ich renowację, przy zachowaniu w części pn. oryginalnego wystroju (glazura, posadzki); w części pd. oryginalne sklepienie zastąpiono współczesnym stropem podwieszanym;</p>		19. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie i instalacje)  <p>stan techniczny budynku zły; bardzo zły stan dachu – nieszczelne pokrycie dachowe z licznymi, znacznymi ubytkami, spowodowanymi zawaleniem się gzymsu sąsiedniego wyższego budynku na wsch. połac dachową, powoduje przenikanie wody opadowej do wnętrza kamienicy; nasilona penetracja wilgoci jest powodem znacznego zawilgocenia stropów, ścian, elementów konstrukcji dachu, co stanowi przyczynę znacznego osłabienia więźby (belki częściowo spróchniałe i przegniłe), konstrukcji stropów kond. mieszkalnych (wybrzuszenia, nierówności, odpadanie tynków) i znacznego zawilgocenia ścian, które porażone grzybem (mieszkanie pd.); tynki zewnętrzne fasady w dolnych partiach ściany zawilgocone do wys. ok. 40 cm; farba na elewacji zewnętrznej fasady łuszczy się i odpada; fatalny stan tynków zewnętrznych elewacji podwórzowej, która pozbawiona rynien i rur spustowych, wystawiona jest na działanie wilgoci – osłabiona konstrukcja drewnianego balkonu, wzmocniona prowizorycznie belkami od strony pd., znaczna korozja tynków, które odpadają na dużych powierzchniach ściany; oryginalna glazura lamperii sieni zamalowane farbą olejną; zły stan stolarki okiennej i drzwiowej;</p>	
		20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie  <p>⇒ kapitalny remont dachu – wymiana więźby i pokrycia dachowego;</p> <p>⇒ wymiana rynien i rur spustowych, obróbki blacharskie;</p> <p>⇒ osuszenie i odgrzybienie ścian;</p> <p>⇒ wymiana uszkodzonych stropów kond. mieszkalnych;</p> <p>⇒ oczyszczenie i rekonstrukcja zachowanych elementów wystroju wewnętrznego (glazura, posadzki) i zewnętrznego (wystrój fasady, drzwi wejścia głównego);</p> <p>⇒ odsłonięcie sklepienia w pomieszczeniu usługowym pd.</p> <p>⇒ naprawa stolarki okiennej i drzwiowej;</p> <p>⇒ naprawa podłóg drewnianych;</p> <p>⇒ objęcie kamienicy opieką konserwatorską i wpisanie jej do rejestru zabytków;</p>	



21. Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania)

24. Uwagi różne.

25. Opracował

tekst ..... Jacek Sawiński 6.12.1997

plany i rysunki ..... Jacek Sawiński 6.12.1997

zdjęcia ..... Jacek Sawiński 6.12.1997

miejsce przechowywania negatywów: archiwum autorów

Karta po wypełnieniu podlega ochronie na podstawie przepisu prawa autorskiego

22. Bibliografia

26. Adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach (daty, imiona i nazwiska wypełniających)

23. Źródła ikonograficzne i fotografia (rodzaj, miejsce przechowywania, sygnatury)

27. Załączniki

☞ wkładka nr 1: cd. opisu; zestawienie materiału zdjęciowego; zdjęcia;

☞ wkładka nr 2: zdjęcia;

☞ wkładka nr 3: zdjęcia;



1. Miejscowość <b>KOWARY</b>	2. Obiekt (nazwa jak na karcie) <b>KAMIENICA</b> (1 Maja 37)	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) cd. opisu; zestawienie materiału fot.; zdjęcia
<p>opaskowe obramienia tynkowe (okna skrzynkowe współczesne, 2-skrzydłowe, ze ślaniem przechodzącym w krzyżu pozornym i szczelinami pojedynczymi w podślaniu); okna, o takich samych proporcjach i konstrukcji, ale mniejszych wymiarach, przepływają szczyt wyższy; oś symetrii akcentuje mały okulus u wierzchołka szczytu; okienka lukarni zdwojone smukłe, prostokątne, krosnowe, ze szczelinami krzyżowymi. <u>Elewacja podwórzowa</u>: otwory okienne kondygnacji mieszkalnej pierwotnie ujednolicone (dziś jeden z otworów częściowo zamurowany), w regularnym układzie, podobne jak w fasadzie, bez obramień, w otworach pd. zachowana oryginalna stolarka – okna krosnowe zdwojone, 2-skrzydłowe, ze ślaniem przechodzącym w krzyżu pozornym; pozostałe okna skrzynkowe współczesne. W przyziemiu, pod tynkiem ślady dawnych otworów, o zamknięciach łukowych, oprócz nich małe prostokątne okienko krosnowe pomieszczenia gosp. i nadświetle w kształcie przysadziściego prostokąta leżącego nad otworem wejściowym. <u>Szczyt pn.</u> kamienicy przepłyty dwoma prostokątnymi otworami, z oknami skrzynkowymi, które są flankowane przez dwa owalne pionowe okienka strychowe.</p> <p><u>Otwory drzwiowe zewnętrzne.</u> Główny otwór wejściowy akcentuje oś symetrii fasady, jego prostokątny kształt podkreśla szerokie, profilowane obramienie tynkowe; drzwi 2-skrzydłowe, ramowo-płycinowe, z ornamentem meandrowym pod wyładowanym, profilowanym ślaniem, nad którym prostokątne, 2-dzielne nadświetle, z dekoracyjną listwą dzielącą. Po bokach, w częściach usługowych osobne wejścia, w postaci prostokątnych otworów, z jednoskrzydłowymi drzwiami, z których pd. współczesne a pn. drewniane ramowo-płycinowe. Korytarz przyziemia kończy się tylnym otworem drzwiowym, także prostokątnym, w którym jednoskrzydłowe drzwi ramowo-płycinowe. Na balkon elewacji podwórzowej prowadzą drzwi z korytarza 2-giej kond. – jednoskrzydłowe, ramowo-płycinowe z nadświetlem, w wysokim, prostokątnym otworze. W elewacji tej wtórny prostokątny otwór wejściowy do skrajnej komórki pd.; drzwi jednoskrzydłowe, prowizoryczne.</p> <p><u>Otwory drzwiowe wewnętrzne.</u> Do mieszkań prowadzą współczesne, typowe drzwi płycinowe, w typowych prostokątnych otworach; schody, wiodące na poddasze, dostępne przez wysokie przejście, zamknięte pełnolukowo, w którym zdewastowane, 2-skrzydłowe prostokątne drzwi ramowo-płycinowe z półkolistym nadświetlem. W części magazynowej przyziemia (dawna chłodnia) dwie pary oryginalnych, metalowych, masywnych, drzwi jednoskrzydłowych. Wejście do piwnic w postaci przysadziściego, prostokątnego otworu, z współczesnymi 2-skrzydłowymi drzwiami metalowymi.</p> <p><b>RZUT.</b> Budynek założony na regularnym, symetrycznym rzucie, w kształcie prostokąta; 2-traktowy w osi podłużnej, z szerszym traktem frontowym, przeznaczonym do działalności usługowej i handlowej. Części boczne rozdzielone centralną sienią z klatką schodową i korytarzem, wiodącym na zaplecze i dalej, do</p>		<p>wyjścia tylnego. Część środkowa fasady kamienicy akcentowana szerokim, płytkim pseudoryzalitem.</p> <p><b>BRYŁA.</b> Kamienica 2-kondygnacyjna, z użytkowym poddaszem i częściowym podpiwniczeniem; usytuowana kalenicowo względem ulicy, w ciągu zwartej zabudowy (ścianami szczytowymi łączy się z sąsiednimi budynkami). Nakrywa ją 2-połaciowy dach naczółkowy, o połaci podwórzowej przedłużonej nad balkon; połać frontowa przerwana szczykiem facjaty, którą nakrywa daszek 2-połaciowy, podobne daszki kryją symetryczne, ozdobne, drewniane lukarny. Połacie przerywają facjatki z własnymi daszkami 2-spadowymi. Bryła od frontu regularna i symetryczna, z 3-osiową częścią środkową akcentowaną płytkim pseudoryzalitem, zwieńczonym szczytem facjaty. Boczne, 2-osiowe części handlowo-usługowe wyróżnione niskim cokołem występującym. Elewacja podwórzowa wzbogacona jest drewnianym balkonem, w formie galerii oraz dwoma współczesnymi przybudówkami pn.</p> <p><b>ELEWACJE.</b></p> <p><b>Elewacja zach.– fasada.</b> Elewacja 2-kond., o symetrycznej, dośrodkowej kompozycji, ujęta w ramę z narożnych lizen i pasa podgzymsowego; 3-osiowa część środkowa fasady wysunięta w profilowanym obramieniu tynkowym; części boczne, o charakterze usługowym, 2-osiowe, nieco cofnięte, wyróżnione cokołami, licowanymi kamiennymi płytkami, z dużymi skrajnymi otworami witryn i wejściami bocznymi. Kondygnacja mieszkalna 7-osiowa, rytmizowana regularnym rytmem ujednoliconych otworów okiennych; środkowy pseudoryzalit zwieńczony 3-osiowym szczytem facjaty, o zamknięciu trójkątnym i bokach w formie wklęsłych spływów; po bokach facjaty drewniane, ozdobne lukarny.</p> <p><b>Elewacja wsch. – podwórzowa.</b> 2-kondygnacyjna, 6-osiowa w kond. mieszkalnej, o wtórnie przerobionych otworach okiennych (kształt i układ; w przyziemiu widoczne ślady dawnych otworów zamkniętych łukowo); dwa otwory wejściowe, z których główny przesunięty nieco od osi środkowej ku pn., drugi – wtórny, prowadzi do skrajnej komórki pd.; znaczną część 2-giej kond. zajmuje drewniany balkon – galerijka, dostępny przez otwór wejściowy, usytuowany nad głównym otworem przyziemia; balkon osłonięty przedłużoną połacią dachową; elewacja w złym stanie, gładka, pozbawiona elementów detalu architektonicznego, zniekształcona wtórnymi przybudówkami.</p> <p><b>Elewacja pn. – szczytowa.</b> Fragment tej elewacji widoczny jest ponad sąsiednim, niższym budynkiem; ślepa ściana ujęta jest w narożne lizeny i zwieńczona profilowanym gzymsem koronującym z obdaszkiem; szczyt 4-osiowy, ze środkowymi prostokątnymi oknami lokalu mieszkalnego, które są flankowane</p>



dwoma owalnymi pionowymi okienkami strychowymi; szczyt ujęty w ramową dekorację tynkową.

**WNĘTRZE.** Przyziemie w układzie 2-traktowym w osi podłużnej, pełni funkcje usługowe i komunikacyjne; dzieli je na dwie części centralna sień, z klatką schodową i korytarzem, prowadzącym do wejścia podwórzowego; trakt frontowy szerszy, z dużymi pomieszczeniami sklepowymi, z własnymi wejściami od strony ulicy. Od strony podwórza mniejsze pomieszczenia zaplecza, w tym chłodnia. Wyższe kond. o charakterze mieszkalnym i podobnym układzie pomieszczeń, które rozlokowane wokół centralnego, niewielkiego korytarza.

**WYPOSAŻENIE.** Oryginalne wyposażenie zachowane w niewielkim stopniu, należą do niego elementy stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi wejścia gł., okna pd. podwórza) oraz glazura ścienna i posadzki pn. pomieszczenia sklepowego i sieni.

**INSTALACJE:** wod.-kan. i gazowa z sieci miejskiej, elektryczna, piece.

#### ZESTAWIENIE MATERIAŁU ZDJĘCIOWEGO:

1. Fasada (elewacja zach.).
2. Elewacja podwórzowa, wsch.
3. Fragment pn. elewacji szczytowej.
4. Facjata fasady.
5. Balkon w elewacji podwórzowej.
6. Otwór wejścia głównego.
7. Wejście podwórzowe.
8. Jedno z okien kond. mieszkalnej fasady.
9. Lukarna frontowa.
10. Sklepienie sieni.
11. Fragment oryginalnej glazury ściennej sieni.
12. Korytarz 2-giej kondygnacji – otwór klatki schodowej.
13. Sklepienie kuchni mieszkania pd.



3.



4.





1. Miejscowość

**KOWARY**

2. Obiekt (nazwa jak na karcie)

**KAMIENICA****(1 Maja 37)**

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

zdjęcia

5.



6.



7.





8.



9.



10.



11.





1. Miejscowość

**KOWARY**

2. Obiekt (nazwa jak na karcie)

**KAMIENICA**

(1 Maja 37)

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)

zdjęcia

12.



13.

