

Mariusz Tuszyński*

orcid.org/0000-0001-5347-5200

Krzysztof Żywucki**

orcid.org/0009-0009-9108-5030

Granice rewaloryzacji zespołu kamienic przy ulicy Ratuszowej 12 w Myśliborzu. Studium przypadku dobrych i błędnych decyzji konserwatorskich i projektowych

Limits of the Revitalization of the Tenement Complex at 12 Ratuszowa Street in Myślibórz: A Case Study of Sound and Flawed Conservation and Design Decisions

Słowa kluczowe: badania architektoniczne, kamienice przyrynkowe, rewaloryzacja zabytków, wartościowanie substancji zabytkowej, granica parcelacyjna, autentyzm zabytku, Myślibórz

Keywords: architectural research, market-square tenement houses, historic building revitalization, assessment of historic fabric, plot boundary demarcation, monument authenticity, Myślibórz

Wstęp

Przekształcanie obiektów zabytkowych wymaga pogodzenia celów użytkowych, technicznych i ekonomicznych z ochroną autentycznej substancji oraz koniecznością zachowania czytelności historycznych nawarstwień. W wypadku obiektów wielofazowych, zwłaszcza w obrębie chronionych układów urbanistycznych, decyzje konserwatorskie i projektowe powinny opierać się na jasno określonej sekwencji postępowania: od inwentaryzacji i rozpoznania, poprzez badania historyczne, architektoniczne i konserwatorskie, wartościowanie substancji zabytkowej oraz sformułowanie zaleceń konserwatorskich, po opracowanie projektu i dopiero wtedy jego realizację [Skarżyńska-Wawrykiewicz, Wawrykiewicz 2011, s. 7–8; Lewicki 2000, s. 252–266].

Introduction

The transformation of historic buildings requires reconciling functional, technical, and economic objectives with the preservation of authentic fabric and the imperative to maintain the legibility of historical stratification. In the case of multi-phase historic structures, particularly those situated within protected urban layouts, conservation and design decisions should be grounded in a clearly defined procedural sequence: beginning with a survey and preliminary assessment, followed by historical, architectural, and conservation investigations; the evaluation of the historic fabric and the formulation of conservation guidelines; and only thereafter the development of the design proposal and its subsequent execution [Skarżyńska-Wawrykiewicz, Wawrykiewicz 2011, pp. 7–8; Lewicki 2000, pp. 252–266].

* dr inż. arch., Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Wydział Architektury, Katedra Projektowania Architektonicznego

** mgr inż. arch., Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Wydział Architektury, Katedra Projektowania Architektonicznego

* *Ph.D. Eng. Arch., West Pomeranian University of Technology in Szczecin, Faculty of Architecture, Department of Architectural Design*

** *M.Sc. Eng. Arch., West Pomeranian University of Technology in Szczecin, Faculty of Architecture, Department of Architectural Design*

Cytowanie / Citation: Tuszyński M., Żywucki K. Limits of the Revitalization of the Tenement Complex at 12 Ratuszowa Street in Myślibórz: A Case Study of Sound and Flawed Conservation and Design Decisions. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation* 2026, 86:150–170

Otrzymano / Received: 22.09.2025 • **Zaakceptowano / Accepted:** 3.05.2026

doi: 10.48234/WK86RATUSZOWA

Praca dopuszczona do druku po recenzjach

Article accepted for publishing after reviews

Przedmiotem opracowania jest zespół kamienic przy ul. Ratuszowej 12 w Myśliborzu, położony w historycznej zabudowie przyrynkowej średniowiecznego miasta lokacyjnego. Analiza materiałów historycznych, ikonograficznych i inwentaryzacyjnych oraz rozpoznanie poczynione podczas prowadzonych robót wskazują, że obiekt należy interpretować nie jako jednolitą kamienicę, lecz jako zespół dwóch pierwotnie odrębnych budynków, wtórnie scalonych funkcjonalnie i kompozycyjnie. Ustalenie to, wraz z identyfikacją faz przekształceń, ma podstawowe znaczenie dla właściwej oceny wartości urbanistycznych, architektonicznych i konserwatorskich badanego zespołu [Lewicki 2000, s. 252–266; Bojęś-Białasik 2015, s. 25–33; Rzepczyński 2024, s. 149–172].

Celem artykułu jest krytyczna analiza zależności pomiędzy zakresem i jakością rozpoznania a trafnością podejmowanych decyzji konserwatorskich i projektowych. Zespół przy ul. Ratuszowej 12 potraktowano jako studium dobrych i błędnych praktyk dotyczących przekształcania historycznej zabudowy mieszczańskiej, ze szczególnym uwzględnieniem przebiegu granicy parceli, układu sieni i komunikacji wewnętrznej, kształtowania elewacji oraz skali i zakresu prowadzonych rozbiórek [Rzepczyński 2024, s. 149–172].

Stan badań i założenia metodologiczne

W literaturze przedmiotu podkreśla się, że wszelkie działania podejmowane wobec zabytku powinny poprzedzać badania historyczne, architektoniczne i konserwatorskie, które umożliwiają określenie chronologii przekształceń oraz wartości zachowanej substancji zabytkowej [Skarżyńska-Wawrykiewicz, Wawrykiewicz 2011, s. 7–8; Lewicki 2000, s. 252–253]. W artykule zestawiono materiały historyczne, ikonograficzne i kartograficzne, dokumentację inwentaryzacyjną i projektową, wyniki badań konserwatorskich oraz obserwacje poczynione podczas robót odsłonięciowych. Pozwala to ocenić nie tylko historię obiektu, lecz także wpływ momentu przeprowadzenia rozpoznania na decyzje projektowe.

Obiekt w strukturze historycznego miasta

Zabudowa przy ul. Ratuszowej 12 znajduje się w obrębie lokacyjnego układu Myśliborza, w kwartale przyrynkowym ukształtowanym historycznie na wąskich parcelach z frontami skierowanymi ku rynkowi. Budynek frontowy współtworzy zachodnią pierzeję dawnego placu rynkowego, zachowując skalę, gabaryty i sposób sytuowania właściwe dla staromiejskiej zabudowy mieszczańskiej.

Znaczenie obiektu wykracza poza wartość pojedynczego budynku. Jego bryła, rytm elewacji, forma dachu oraz relacje z sąsiednią zabudową wpływają na odbiór całego fragmentu miasta. Ocena konserwatorska powinna zatem obejmować zarówno substancję

The subject of this study is the tenement complex at 12 Ratuszowa Street in Myślibórz, situated within the historic market-square frontage of the medieval chartered town. The analysis of historical, iconographic, and survey documentation, together with the findings made during the course of the construction works, indicates that the property should not be interpreted as a single, homogeneous tenement house. Rather, it should be understood as a complex of two originally separate buildings, later integrated both functionally and compositionally. This finding, together with the identification of the successive phases of transformation, is of fundamental importance for the proper assessment of the urban, architectural, and conservation values of the complex under study [Lewicki 2000, pp. 252–266; Bojęś-Białasik 2015, pp. 25–33; Rzepczyński 2024, pp. 149–172].

The aim of this article is to present a critical analysis of the relationship between the scope and quality of the preliminary investigation and the validity of conservation and design decisions. The complex at 12 Ratuszowa Street in Myślibórz has been treated as a case study of both sound and flawed practices in the transformation of historic bourgeois urban fabric, with particular emphasis on the course of the plot boundary, the layout of the entrance hall and internal circulation, the composition of the facades, and the scope and scale of the demolition works [Rzepczyński 2024, pp. 149–172].

State of research and methodological framework

The literature emphasizes that any interventions in a historic monument should be preceded by historical, architectural, and conservation investigation to determine the chronology of its transformations and the assessment of the value of its preserved historic fabric [Skarżyńska-Wawrykiewicz, Wawrykiewicz 2011, pp. 7–8; Lewicki 2000, pp. 252–253]. This article brings together historical, iconographic, and cartographic materials, survey and design documentation, the results of conservation studies, and observations made during probing. This makes it possible to assess not only the history of the building itself, but also the impact of the timing of the investigative process on the design decisions undertaken.

The building within the structure of the historic town

The development at 12 Ratuszowa Street in Myślibórz is situated within the chartered urban layout of the town, in a market-square block historically formed by narrow plots with frontages facing the market. The front building forms part of the western frontage of the former market square, preserving the scale, massing, and siting characteristic of the old-town bourgeois urban fabric.

The significance of the building extends beyond the value of an individual structure. Its massing, facade rhythm, roof form, and relationship with the adjacent buildings shape the perception of this entire town fragment. The conservation assessment should therefore



Ryc. 1. Kamienica przy ul. Ratuszowej 12 w Myślubórze: a) położenie Myśluborza na mapie Polski, b) lokalizacja (zaznaczona kolorem czerwonym) na obszarze Starego Miasta, c) widok od wschodu, d) widok od północy; stan w 2017 r.; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki; wszystkie fotografie, mapy i rysunki pochodzą ze zbiorów M. Tuszyńskiego

Fig. 1. The tenement house at 12 Ratuszowa Street in Myślubórz: a) the location of Myślubórz on the map of Poland; b) its location (marked in red) within the Old Town area; c) eastern view; d) northern view; condition as of 2017; by M. Tuszyński and K. Żywucki; all photos, maps, and drawings are from the collection of M. Tuszyński

zabytkową, jak i rolę obiektu w zachowaniu ciągłości pierzei oraz czytelności dawnego podziału parcelacyjnego [Międzynarodowa Karta 1987].

Zespół dwóch kamienic. Geneza, scalenie i problemy interpretacyjne

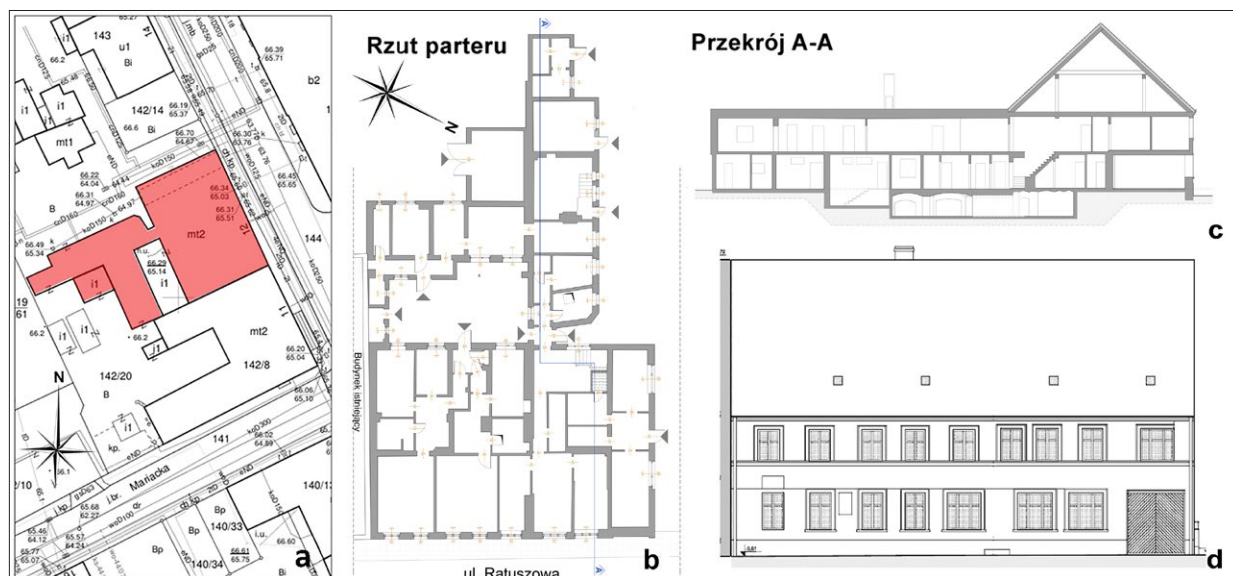
Analizowany obiekt należy rozpatrywać jako zespół dwóch pierwotnie odrębnych kamienic, wtórnie scalonych pod względem funkcjonalnym, kompozycyjnym i konstrukcyjnym. Rozpoznanie tej genezy ma zasadnicze znaczenie dla interpretacji konserwatorskiej.

Przedmiotem wartościowania są nie tylko elewacje, detal architektoniczny i stan zachowania substancji zabytkowej, lecz także dawne granice parcel, relikty niezależnych układów komunikacyjnych, ściany graniczne, układ sieni i przejazdów oraz relacja budynku frontowego z dawnym zapleczem podwórzowym.

encompass not only the historic fabric itself, but also the building's role in preserving the continuity of the frontage and the legibility of the former plot subdivision [Międzynarodowa Karta 1987].

Complex of two tenement houses: Origins, integration, and interpretative challenges

The building under analysis should be regarded as a complex of two originally separate tenement houses, subsequently integrated in functional, compositional, and structural terms. Recognizing this genesis is fundamental for its conservation interpretation. The subject of the assessment encompasses not only the facades, architectural detail, and the state of preservation of the historic fabric, but also the former plot boundaries, relics of independent circulation systems, boundary walls, the layout of entrance halls and passageways, as well as the relationship between the front building and the former



Ryc. 2. Stan istniejący budynku z 2017 r.: a) lokalizacja obiektu na planie sytuacyjnym (oznaczenie kolorem czerwonym), b) rzut parteru, c) przekrój budynku, d) elewacja frontowa; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Fig. 2. Existing condition of the building in 2017: a) the location of the property on the site plan (marked in red); b) ground-floor plan; c) building section; d) front facade; by M. Tuszyński and K. Żywucki



Ryc. 3. Stan zachowania elewacji budynku w 2017 r.: a) fragment elewacji od strony ul. Ratuszowej, b) fragment elewacji od strony dziedzińca, c) fragment elewacji oficyny tylnej od strony dziedzińca, d) wejście główne do kamienicy przy oficynie bocznej

Fig. 3. Condition of the building's facades in 2017: a) fragment of the facade facing Ratuszowa Street; b) fragment of the courtyard facade; c) fragment of the rear wing facade facing the courtyard; d) main entrance to the tenement house adjacent to the side wing

Elewacja frontowa od strony ul. Ratuszowej stanowi najważniejszy element kształtujący odbiór zespołu w przestrzeni publicznej. Jej pozornie jednolita kompozycja łączy ślady dwóch dawnych fasad z późniejszym opracowaniem scalającym.

Północna ściana szczytowa zachowała znaczenie dawnej granicy parcelacyjnej, a relikty sieni i przejazdów należą do najważniejszych świadectw pierwotnej niezależności obu kamienic.

Stan rozpoznania obiektu przed realizacją

Przygotowanie rewaloryzacji opierało się na inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, ocenie stanu technicznego, analizie historycznej oraz badaniach konserwatorskich i laboratoryjnych. Pozwoliły one rozpoznać wiele cech obiektu, jednak nie wszystkie etapy badań przeprowadzono z jednakową szczegółowością przed podjęciem zasadniczych decyzji projektowych.

Dla dalszej oceny kluczowy okazał się moment ujawnienia dwoistej genezy obiektu, istotny dla określenia zakresu dopuszczalnych ingerencji.

Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana i ocena stanu technicznego

Korpus frontowy został wzniesiony na rzucie prostokąta o wymiarach 13,90 × 20,20 m. Od zachodu przy-

rear courtyard development. The front facade facing Ratuszowa Street constitutes the most significant element that shapes the perception of the complex within the public space. Its seemingly uniform composition combines traces of two former facades with a later unifying architectural treatment. The northern gable wall has retained its significance as the former plot boundary, while the surviving remnants of entrance halls and passageways constitute some of the most important evidence of the original independence of the two tenement houses.

State of the building's investigation prior to execution

The preparation of the revitalization process was based on architectural and construction surveys, a technical condition assessment, historical analysis, and conservation and laboratory studies. These made it possible to identify many of the building's characteristics; however, not all stages of the investigation were carried out with the same precision before the key design decisions were taken. For the subsequent assessment, the moment at which the dual genesis of the building was identified proved crucial, as it was fundamental in determining the permissible scope of intervention.

Architectural and building survey and technical condition assessment

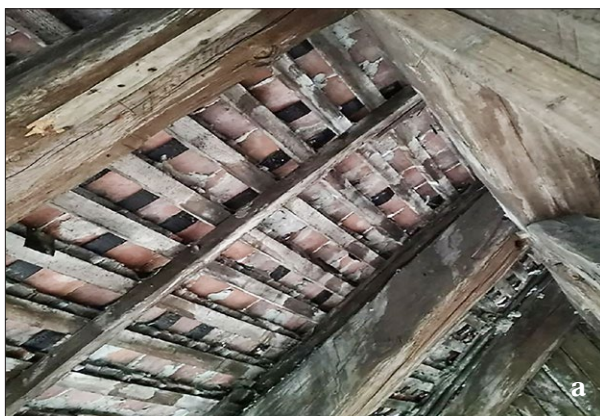
The front block was erected on a rectangular plan measuring 13.90 × 20.20 m. On its western side, two ancillary wings—a rear wing and a side wing—were attached, which, together with the front building, formed a small courtyard.

The building originally served a residential function, with commercial premises located on the ground floor. In its final period of use, it functioned as a multi-family residential building. Its technical condition was assessed as very poor: in 2017, the degree of deterioration was estimated at over 75%, which, from an economic perspective, qualified it for demolition [Kraszewska 2017]. The case for its revitalization, however, rested on the significance of the front block in preserving the historic character of the market-square frontage.

The building's poor condition was the consequence of long-term neglect, dampness affecting the walls, the absence of effective insulation, roof leakage, the deterioration of timber elements, and damage to the masonry. The defects identified justified the need for extensive repair works.

Conservation and laboratory investigations

Laboratory analyses were carried out on samples of plaster, paint layers, and selected mortar compounds [Sowa-Holewińska 2019]. The degree of salinity was determined at eight measuring points, while mass moisture content was assessed at twelve. Samples of



Ryc. 4. Stan zachowania elementów budowlanych obiektu w 2017 r.: a) więźba dachowa z widocznymi śladami zawilgocenia elementów konstrukcyjnych oraz uzupełnieniami pokrycia dachowego wykonanymi z arkuszy papy, b) pomieszczenie wewnątrz kamienicy z oznakami zawilgocenia ścian oraz uszkodzeniem sufitu, c) sień główna z zachowaną drewnianą klatką schodową

Fig. 4. Condition of the building's structural elements in 2017: a) roof truss with visible signs of moisture damage to the structural members and patch repairs to the roof covering carried out with roofing felt sheets; b) an interior room within the tenement house showing signs of dampness in the walls and damage to the ceiling; c) the main entrance hall with the preserved timber staircase

paint layers were examined stratigraphically and microscopically, whereas two mortar samples were subjected to petrographic analysis. The locations of the sampling points were marked on the ground-floor plan (Fig. 6d).

The obtained salinity results were compared with the classification set out in the WTA 4-5-99/D guidelines (Table 1). The salinity levels of the samples are presented in Table 2, while the results of the plaster moisture-content analysis are given in Table 3.

Type of salt		Salt content (%)		
		Low	Medium	High
Chlorides	Cl ⁻	< 0.2	0.2–0.5	> 0.5
Sulfates	SO ₄ ²⁻	< 0.5	0.5–1.5	> 1.5
Nitrates	NO ₃ ⁻	< 0.1	0.1–0.3	> 0.3

Table 1. Classification of salt contamination based on the WTA 4-5-99/D guideline (*Beurteilung von Mauerwerk – Mauerwerkdiagnostik*)

Type of salt	Sample number and salinity level					
	1	2	3	4	5	6
Chlorides (Cl ⁻)	low	low	low	medium	medium	–
Sulfates (SO ₄ ²⁻)	low	–	low	low	low	medium
Nitrates (NO ₃ ⁻)	–	–	–	–	–	–

Table 2. Salt contamination levels at the control points; source: Sowa-Holewińska 2019

The overall level of salt contamination in the plasters was assessed as low, and locally moderate; no nitrates (NO₃⁻) were detected. Samples taken from the rear facade of the main block and from the entrance hall showed a moderate degree of chloride and sulphate contamination, although without exceeding the values classified as high. The secondary use of dense cement mortars was identified as a significant cause of the salt contamination. Accordingly, the conservation works primarily recommended the removal of earlier cement-based repairs, without the need for desalination treatment of the building.

For the repair of the facades, mortars based on hydraulic lime with the addition of Rhenish trass were recommended, with a compressive strength of approximately 5–6 N/mm² (class M5), adjusted to the properties of the original bricks and compliant with conservation guidelines [Domasłowski et al. 1998, pp. 182–184]. The use of ready-made products was also permitted, provided that their application in historic buildings had been properly documented.

The investigations confirmed a significant degree of moisture in the external plasters (mass moisture content of 3.4–6.8%). With regard to the masonry walls, it was assumed that, locally, their condition could correspond to that of heavily moisture-laden walls, and in some areas even to wet walls [Hoła, Matkowski 2009, p. 79].

legały do niego dwie oficyny – tylna i boczna – które wraz z budynkiem frontowym tworzyły niewielki dziedziniec.

Obiekt pierwotnie pełnił funkcję mieszkalną z lokalami usługowymi w parterze, a w ostatnim okresie użytkowania był budynkiem wielorodzinnym. Jego stan techniczny oceniano jako bardzo zły – w 2017 r. stopień zużycia oszacowano na ponad 75%, co z ekonomicznego punktu widzenia kwalifikowało go do rozbiórki [Kraszewska 2017]. Za rewaloryzacją przemawiało jednak znaczenie korpusu frontowego dla zachowania historycznego charakteru pierzei rynku.

Zły stan budynku był konsekwencją wieloletnich zaniedbań, zawilgocenia ścian, braku skutecznych izolacji, nieszczelności dachu, degradacji elementów drewnianych oraz uszkodzeń murów. Stwierdzone nieprawidłowości uzasadniały konieczność przeprowadzenia szeroko zakrojonych prac naprawczych.

Badania konserwatorskie i laboratoryjne

Analizom laboratoryjnym poddano próbki tynków, warstw malarskich i wybranych zapraw budowlanych [Sowa-Holewińska 2019]. Stopień zasolenia określono w ośmiu punktach pomiarowych, a wilgotność masową w dwunastu. Próbki warstw malarskich przebadano stratygraficznie i mikroskopowo, zaś dwie próbki zapraw poddano analizie petrograficznej. Lokalizację punktów poboru zaznaczono na rzucie przyziemia (ryc. 6d).

Uzyskane wyniki zasolenia zestawiono z klasyfikacją zawartą w wytycznych WTA 4-5-99/D (tab. 1), poziomy zasolenia próbek przedstawiono w tabeli 2, a wyniki badań zawilgocenia tynków w tabeli 3.

Rodzaj soli		Zawartość soli (%)		
		Niska	Średnia	Wysoka
Chlorki	Cl ⁻	< 0,2	0,2–0,5	> 0,5
Siarczany	SO ₄ ²⁻	< 0,5	0,5–1,5	> 1,5
Azotany	NO ₃ ⁻	< 0,1	0,1–0,3	> 0,3

Tab. 1. Klasyfikacja obciążenia solami na podstawie instrukcji WTA 4-5-99/D (Beurteilung von Mauerwerk – Mauerwerkdiagnostik)

Rodzaj soli	Numer pobranej próbki i poziom jej zasolenia					
	1	2	3	4	5	6
Chlorki (Cl ⁻)	niski	niski	niski	średni	średni	–
Siarczany (SO ₄ ²⁻)	niski	–	niski	niski	niski	średni
Azotany (NO ₃ ⁻)	–	–	–	–	–	–

Tab. 2. Poziomy zasolenia w punktach kontrolnych; źródło: Sowa-Holewińska 2019

Ogólny poziom zasolenia tynków oceniono jako niski, miejscami średni; nie stwierdzono obecności azotanów (NO₃⁻). Próbkę pobraną z elewacji tylnej

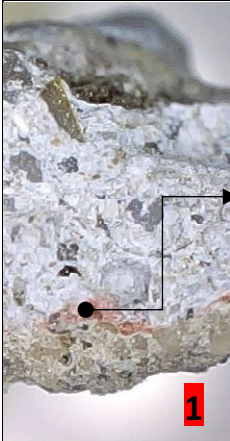
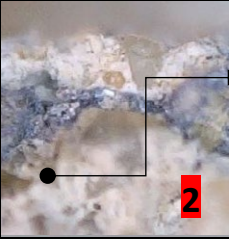
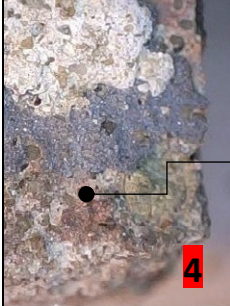
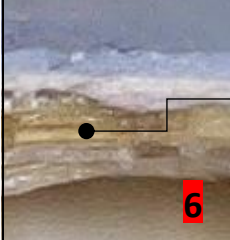
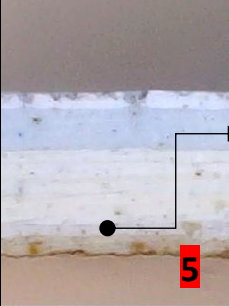
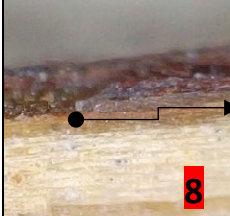
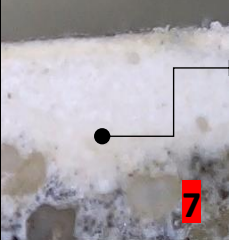
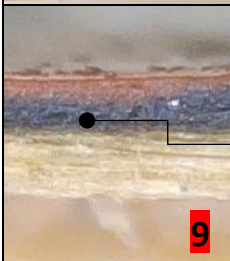
The condition of the plaster finishes did not allow for their conservation, and they were therefore designated for removal. The principal cause of the moisture ingress was identified as capillary rise resulting from the absence of horizontal damp-proof insulation. The technical report recommended the installation of such insulation by means of crystalline injection, following the prior drying of the foundation walls [Włodarczyk 2021, p. 8].

The investigation of paint stratigraphy was carried out in order to determine the historic color schemes of the facades and selected interior elements. Samples were taken from the external plaster layers, door joinery, the staircase, and the details of the main entrance hall.

The results of the stratigraphic investigations (Fig. 5) made it possible to develop the color scheme for the facades (Fig. 6a–c) as well as for the main entrance hall and staircase. The selection of colors was based on the identified historic palette. In the case of the cornices and the plinth, the reference point was the crowning cornice of the front facade, regarded as an original element; its grey-blue coloring was identified during the course of the works, following the removal of secondary paint layers.

Results of the architectural investigations and reconstruction of the phases of transformation

The architectural investigations carried out during the works took the form of an examination of the exposed building structure, supplemented by an analysis of historical, iconographic, and survey documentation. Their purpose was to establish the chronology of the complex's transformations, to identify original and secondary elements, and to indicate those parts of the building that are of fundamental importance for interpreting its urban, architectural, and conservation values. In accordance with the design documentation [Tuszyński 2019] and the conservation program [Palacz 2019], the construction works began with the demolition of the ancillary wings, which were not intended for adaptation to residential use, and in the main block with the removal of floors, partition walls, and plaster layers. Following the completion of the demolition works, an inspection of the exposed building structure was carried out in accordance with the recommendations of the authorial supervision formulated at the stage of the building design. The inspection revealed that the structure of the tenement house was not homogeneous, as had originally been assumed. The secondary compositional unification of the front facade and the survival of only a single staircase had proved misleading. However, the analysis of the exposed architectural junctions, wall alignments, structural differences, later brick infill, and the remnants of former openings indicated, with a high degree of probability, that the development had originally been erected as two functionally independent buildings. This finding became the basis for a renewed interpretation of the plot layout, entrance halls, boundary wall, and the later facade transformations.

Nr próbki / przekrój nawarstwień	Stratygrafia – opis	Nr próbki / przekrój nawarstwień	Stratygrafia – opis
	Tynk główny - elewacja frontowa 1. Warstwa malarska popielata (szaroniebieska?) 2. Szarość z warstwą kurzu 3. Zatarcie tynkiem białym o nierównej powierzchni 4. Ślady koloru różowego? 5. Tynk o zabarwieniu szarego ugru Kolor przyjęty: szary ugień NCS S 1505-Y80R		Tynk główny - elewacja tylna 1. Pobiała 2. Warstwa ciemnoszara 3. Tynk Kolor przyjęty: szary ugień NCS S 1505-Y80R
	Opaska okienna – elewacja frontowa 1. Pobiała 2. Warstwa szaroniebieska (popielata) 3. Przetarta warstwa różu 4. Pobiała 5. Tynk Kolor przyjęty: odcień różu NCS S 1515-Y80R		Stolarka okienna - elewacja frontowa Na drewnie widoczne dwie warstwy bieli, pod bielą ślady warstwy jasnoszarej Kolor przyjęty: odcień szary NCS S 2005-B50G
	Drzwi – elewacja szczytowa 1. Warstwa szaroniebieska 2. Biel 3. Warstwa beżowa 4. Drewno Kolor przyjęty: jasny beż NCS S 1510-Y		Stolarka okienna – elewacja tylna 1. Biel 2. Warstwa szaroniebieska 3. Zbitek warstw białych (4–5) 4. Warstwa szarobiata (podkład?) 5. Drewno Kolor przyjęty: odcień szary NCS S 2005-B50G
	Stopnie schodów wewnętrznych 1. Warstwa ciemnobrązowa 2. Warstwa żółtobrązowa 3. Jasny brąz 4. Drewno Kolor przyjęty: ciemnobrązowy NCS S 2060-Y70R		Tynk wewnętrzny – sień/klatka schodowa Szare zatarcie z pobiałą o wygładzonej różowawej powierzchni, ze śladami koloru błękitnego (marmoryzacja?) Kolor przyjęty: odcień różu NCS S 0550-Y70R
	Poręcz balustrady schodowej 1. Resztki ciemnego brązu 2. Cienka warstwa beżu 3. Warstwa brązowa 4. Warstwa ciemnoszara (czerni?) 5. Drewno Kolor przyjęty: odcień czerni NCS S 7502-G		Tralki balustrady schodowej 1. Warstwa brązowa 2. Błękit 3. Cienka warstwa bieli (odcień kości stoniowej) 4. Cienka warstwa jasnobrązowa 5. Jasny błękit 6. Jasny beż (biel z odcieniem różowego ugru) 7. Jasny szary brąz 8. Jasnoszary z odcieniem niebieskawym 9. Jasny ugień 10. Beż Kolor przyjęty: beż NCS S 2005-Y20R

Ryc. 5. Badania stratygraficzne powłok malarskich; źródło: Sowa-Holewińska 2019

Fig. 5. Stratigraphic investigation of paint layers; source: Sowa-Holewińska 2019



Ryc. 6. Projekt kolorystyki elewacji: a) elewacja frontowa od strony ul. Ratuszowej, b) elewacja północna, c) elewacja tylna, d) lokalizacja miejsc pobrania próbek do analizy na rzucie przyziemia; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Fig. 6. Facade color scheme design: a) front facade from the side of Ratuszowa Street, b) northern facade, c) rear facade, d) probing sites for collecting samples for analysis on the ground floor plan; by M. Tuszyński and K. Żywucki

korpusu głównego oraz z sieni wykazały średni stopień zasolenia chlorkami i siarczanami, jednak bez przekroczenia wartości klasyfikowanych jako wysokie. Za istotną przyczynę zasolenia uznano wtórne zastosowanie silnych zapraw cementowych. Dlatego w trakcie prac konserwatorskich zalecono przede wszystkim usunięcie wcześniejszych napraw cementowych, bez konieczności odsalania budynku.

Do napraw elewacji wskazano zaprawy na bazie wapna hydraulicznego z dodatkiem trassu reńskiego, o wytrzymałości ok. 5–6 N/mm² (klasa M5), dostosowanej do parametrów cegieł oryginalnych oraz zgodnej z zaleceniami konserwatorskimi [Domasłowski et al. 1998, s. 182–184]. Dopuszczono również stosowanie produktów gotowych, pod warunkiem udokumentowanego ich wykorzystania w obiektach zabytkowych.

Badania potwierdziły znaczne zawilgocenie tynków zewnętrznych (wilgotność masowa 3,4–6,8%). W odniesieniu do murów przyjęto, że lokalnie mogły one osiągać

A more in-depth historical analysis indicates that the present development originally arose as two separate tenement houses forming part of the western frontage of the market square. The precise dating of both buildings, however, remains difficult to establish unequivocally. The earliest surviving plan of Myślubórz, dating from 1723, depicts rectangular plots within the block along Marktstraße (present-day Ratuszowa Street), with narrower frontages facing the market square (Fig. 7a), while a plan from the early nineteenth century confirms this pattern of plot development (Fig. 7b). These locations correspond to the present-day siting of the property at 12 Ratuszowa Street.

It is possible that the buildings were erected or substantially transformed in connection with the reconstruction of the town following the fire of 1785, financially supported by Frederick II the Great [Stephan 2022, p. 408]. The preserved structural and constructional elements, including the remnants of timber-frame walls

Numer pobranej próbki	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Wilgotność masowa Um [%]	5,4	4,6	6,8	5,8	3,7	3,5	5,2	6,6	5,1	5,7	3,4	4,1

Tab. 3. Poziom zawilgocenia w punktach kontrolnych; źródło: Sowa-Holewińska 2019

Sample number	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mass moisture content Um [%]	5.4	4.6	6.8	5.8	3.7	3.5	5.2	6.6	5.1	5.7	3.4	4.1

Table 3. Moisture content levels at the control points; source: Sowa-Holewińska 2019



Ryc. 7. Lokalizacja kamienic na terenie Starego Miasta w Myślibórz (oznaczone kolorem czerwonym): a) fragment planu katastralnego radcy królewskiego S.C. Rudigera z 1723 r., b) fragment planu katastralnego z początku XIX w., c) fotografia z ok. 1905 r. przedstawiająca fragment ul. Ratuszowej z kamienicami na posesjach nr 11, 12, 13 i 14; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Fig. 7. Location of the tenement houses within the Old Town of Myślibórz (marked in red): a) fragment of the cadastral plan by Royal Councillor S.C. Rudiger from 1723; b) fragment of the cadastral plan from the early nineteenth century; c) photograph from ca. 1905 showing a section of Ratuszowa Street with the tenement houses at properties no. 11, 12, 13, and 14; by M. Tuszyński and K. Żywucki

stan odpowiadający ścianom silnie zawilgoconym, a miejscami nawet mokrym [Hoła, Matkowski 2009, s. 79].

Stan wypraw nie pozwalał na ich renowację, dlatego zakwalifikowano je do skucia. Główną przyczyną zawilgocenia było podciąganie kapilarne, wynikające z braku izolacji poziomej. W opinii technicznej wskazano konieczność wykonania izolacji metodą iniekcji ciekłokrystalicznej po uprzednim osuszeniu ścian fundamentowych [Włodarczyk 2021, s. 8].

Badania nawarstwień malarskich służyły określeniu historycznych rozwiązań kolorystycznych elewacji oraz wybranych elementów wnętrza. Próbkę pobrano z tynków zewnętrznych, stolarki drzwiowej, schodów oraz detali sieni głównej.

Wyniki badań stratygraficznych (ryc. 5) umożliwiły opracowanie kolorystyki elewacji (ryc. 6a–c) oraz sieni głównej ze schodami. Dobór barw oparto na rozpoznanej paletce historycznej. W przypadku gzymsów i cokołu podstawę stanowił gzyms koronujący elewację frontową, uznany za element oryginalny; jego szaroniebieską barwę zidentyfikowano w trakcie realizacji prac, po usunięciu wtórnych nawarstwień.

Wyniki badań architektonicznych i rekonstrukcja faz przekształceń

Badania architektoniczne przeprowadzone w trakcie robót miały charakter rozpoznania odsłoniętej struktury budowlanej, uzupełnionego analizą materiałów historycznych, ikonograficznych i inwentaryzacyjnych. Ich celem było określenie chronologii przekształceń zespołu, identyfikacja elementów pierwotnych i wtórnych, a także wskazanie tych części obiektu, które mają zasadnicze znaczenie dla odczytania jego wartości urbanistycznych, architektonicznych i konserwatorskich. Zgodnie z opracowaniem projektowym [Tuszyński 2019] i programem prac konserwatorskich [Pałac 2019] roboty budowlane rozpoczęto od rozbiórki oficyn, których nie przewidziano do adaptacji na funkcje mieszkalne, a w korpusie głównym od usunięcia podłóg, ścianek działowych i tynków. Po wykonaniu prac rozbiórkowych, zgodnie z zaleceniami nadzoru autorskiego sformułowany-

infilled with brick, support a dating to the late eighteenth or early nineteenth century [Skaziński 2007]. This is because the construction of the first fully masonry-built houses in the Old Town of Myślibórz did not begin until the end of the first half of the nineteenth century [Wrzesiński 1998, pp. 182–185].

Throughout the nineteenth century, and probably also until the mid-twentieth century, the tenement houses functioned as separate buildings, as confirmed both by the cadastral plan (Fig. 7b) and by a photograph from ca. 1905 (Fig. 7c). There are no surviving sources concerning the construction date of the masonry ancillary wings. However, the use of cast-iron and steel elements in the arcade on the courtyard side may indicate that at least some of these solutions were introduced no earlier than the late nineteenth century [Werner, Zimmermann 2019, p. 1024]. Until the Second World War, the tenement houses served a residential function, with commercial premises located on the ground floor. The ancillary wings were used for utility purposes and as accommodation for employees (so-called servants' quarters). The buildings did not sustain damage during the wartime operations and, after 1945, continued to be used as residential properties. On the map of the historical and urban study prepared for the development plan of 1958 [Stadium 1958], the buildings were still marked as two separate tenement houses with different property numbers (No. 12 and 13). By contrast, in the heritage record card drawn up in August 1969, the building by then associated solely with property No. 12 was described as a hotel with a café on the ground floor [„Karta ewidencyjna zabytku” 1969]. Probably prior to the change in the buildings' function, at some point after 1958 that is difficult to establish precisely, the two tenement houses underwent functional and compositional integration. At that time, one of the internal staircases was removed and the internal room layout was reconfigured. On the front facade, in axes 1 and 2, a new door opening and window opening were introduced to serve the café premises, and the arrangement of the ground-floor

mi na etapie projektu budowlanego, przeprowadzono oględziny odsłoniętej struktury obiektu. Ujawniły one, że konstrukcja kamienicy nie była jednorodna, jak pierwotnie zakładano. Mylące okazało się wtórne scalenie kompozycyjne elewacji frontowej oraz zachowanie jedynie jednej klatki schodowej. Analiza odsłoniętych węzłów architektonicznych, przebiegu ścian, różnic konstrukcyjnych, przemurowań oraz reliktów dawnych otworów wskazała jednak z dużym prawdopodobieństwem, że zabudowę wzniesiono jako dwa funkcjonalnie niezależne obiekty. Rozpoznanie to stało się podstawą do ponownej interpretacji układu parcelacyjnego, sieni, ściany granicznej oraz późniejszych przekształceń elewacyjnych.

Pogłębiona analiza historyczna wskazuje, że obecna zabudowa powstała jako dwie odrębne kamienice w zachodniej pierzei rynku. Dokładne datowanie obu realizacji pozostaje jednak trudne do jednoznacznego ustalenia. Najstarszy zachowany plan Myśliborza z 1723 r. przedstawia w kwartale przy ul. Marktstraße (ob. Ratuszowa) prostokątne działki o węższych frontach zwróconych ku rynkowi (ryc. 7a), a plan z początku XIX w. potwierdza taki sposób zabudowy parceli (ryc. 7b). Lokalizacje te są zgodne ze współczesnym usytuowaniem obiektu przy ul. Ratuszowej 12.

Możliwe, że obiekty wzniesiono lub zasadniczo przekształcono w związku z odbudową miasta po pożarze z 1785 r., wspieraną finansowo przez Fryderyka II Wielkiego [Stephan 2022, s. 408]. Za datowaniem na koniec XVIII lub początek XIX w. przemawiają zachowane elementy konstrukcyjno-budowlane, m.in. pozostałości ścian w konstrukcji szkieletowej wypeł-

window openings between axes 6-8 was altered from three to two (Fig. 2d). The simple window and door pediments on the ground floor were removed, together with a fragment of the rustication in the first-floor zone. The sill course beneath the first-floor windows was simplified and extended, while the entire facade received a new plaster finish. The gable wall was insulated with cement-bonded wood-wool boards and subsequently plastered. The date of the building's subsequent change of use this time for multi-family residential purposes remains undocumented. It is certain, however, that as part of this transformation the carriage passage was adapted for residential use, and two windows together with a single door opening were inserted at ground-floor level in the gable wall. Owing to the poor technical condition, the entire building complex was taken out of use before 2017 [Kraszewska 2017].

Despite numerous transformations, the building mass along the market-square frontage did not lose its fundamental urban role. The most significant change was the compositional unification of the front facade, which weakened the legibility of the original division into two separate tenement houses.

The results of the architectural investigation primarily involved the identification of the former boundary between the two tenement houses and the recognition of differences in the structural layout and wall alignments. They also revealed remnants of former openings, as well as traces of later brick infill associated with the subsequent functional integration of the building. The most significant interpretative prem-

Przesłanka badawcza	Interpretacja	Faza
Przebieg ściany granicznej	Potwierdzenie historycznego podziału na dwie kamienice	I
Relikty sieni i przejazdu	Pierwotna niezależność układów komunikacyjnych	I
Elementy żeliwne i stalowe w oficynach	Powstanie lub przebudowa tej części zabudowy nie wcześniej niż pod koniec XIX w.	II
Przekształcenia otworów w parterze i scalenie elewacji	Przekształcenia funkcjonalne po 1958 r.	III
Otworki w północnej ścianie szczytowej	Późniejsze adaptacje mieszkaniowe	IV
Przemurowania i odsłonięte relikty murów	Rozpoznanie w trakcie rewaloryzacji	V

Tab. 4. Główne przesłanki rozpoznania architektonicznego i ich znaczenie dla rekonstrukcji faz przekształceń zespołu kamienic; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Research premise	Interpretation	Phase
Course of the boundary wall	Confirmation of the historic division into two tenement houses	I
Remnants of the entrance hall and carriage passage	Original independence of the circulation systems	I
Cast-iron and steel elements in the ancillary wings	Construction or reconstruction of this part of the development no earlier than the late nineteenth century	II
Transformations of the ground floor openings and the unification of the facade	Functional Transformations after 1958	III
Openings in the northern gable wall	Later residential adaptations	IV
Later brick infill and exposed masonry remnants	Investigation during the revitalization process	V

Table 4. Main findings of the architectural investigation and their significance for the reconstruction of the phases of transformation of the tenement-house complex; prepared by M. Tuszyński and K. Żywucki

nionej cegłą [Skaziński 2007]. Wznoszenie pierwszych w pełni murowanych domów na starówce myśliborskiej rozpoczęto bowiem dopiero pod koniec 1. połowy XIX w. [Wrzesiński 1998, s. 182–185].

Przez cały XIX w., a prawdopodobnie także do połowy XX w., kamienice funkcjonowały jako odrębne budynki, co potwierdzają zarówno plan katastralny (ryc. 7b), jak i fotografia z ok. 1905 r. (ryc. 7c). Brakuje źródeł dotyczących czasu powstania murowanych oficyn. Zastosowanie elementów żeliwnych i stalowych w podcieniu od strony dziedzińca może jednak wskazywać, że część tych rozwiązań wprowadzono najwcześniej pod koniec XIX w. [Werner, Zimmermann 2019, s. 1024].

Kamienice do II wojny światowej pełniły funkcję mieszkalną z usługami zlokalizowanymi w parterze. Oficyny były wykorzystywane na cele gospodarcze oraz na potrzeby pracowników (tzw. służbówki). Budynki nie uległy zniszczeniom podczas działań wojennych i po 1945 r. nadal były użytkowane jako obiekty mieszkalne. Na mapie Studium historyczno-urbanistycznego do planu zagospodarowania z 1958 r. [Studium 1958] budynki oznaczono jeszcze jako dwie odrębne kamienice o różnych numerach posesji (nr 12 i 13). Z kolei w karcie ewidencyjnej sporządzonej w sierpniu 1969 r. obiekt, położony już jedynie przy posesji nr 12, opisano jako hotel z kawiarnią w przyziemiu [„Karta ewidencyjna zabytku” 1969]. Prawdopodobnie przed zmianą sposobu użytkowania kamienic, w trudnym do ustalenia okresie po 1958 r., doszło do funkcjonalnego i kompozycyjnego scalenia obu kamienic. Zlikwidowano wówczas jedną z wewnętrznych klatek schodowych oraz przebudowano układ pomieszczeń. Na elewacji frontowej, w osiach 1–2, wykonano nowy otwór drzwiowy i okienny (obsługujący pomieszczenia kawiarni), a także zmieniono układ otworów okiennych w parterze pomiędzy osiami 6–8 z trzech na dwa (ryc. 2d). Usunięto proste naczółki nad oknami i drzwiami parteru oraz fragment pseudoboniowania w poziomie piętra. Gzyms parapetowy pod oknami piętra uproszczono i przedłużono, a całość elewacji zyskała nową wyprawę tynkarską. Ścianę szczytową ocieplono płytami wiórowo-cementowymi i otynkowano. Nieudokumentowana pozostaje data kolejnej zmiany użytkowania obiektu, tym razem na cele mieszkalne wielorodzinne. Z całą pewnością jednak wraz z tą transformacją bramę przejazdową zaadaptowano na lokal mieszkalny, a w ścianie szczytowej wstawiono w poziomie parteru dwa okna i jeden otwór drzwiowy. Ze względu na zły stan techniczny całość zabudowy została wyłączona z użytkowania przed 2017 r. [Kraszewska 2017].

Mimo licznych przekształceń bryła przy pierzei rynkowej nie utraciła zasadniczej roli urbanistycznej. Najważniejszą zmianą było kompozycyjne scalenie elewacji frontowej, które osłabiło czytelność pierwotnego podziału na dwie odrębne kamienice.

Z kolei wyniki rozpoznania architektonicznego obejmowały przede wszystkim identyfikację dawnej granicy między dwiema kamienicami, rozpoznanie różnic w układzie konstrukcyjnym i przebiegu ścian, a także

ises were identified as the course of the boundary wall, the remains of the former entrance hall and passageway systems, differences in the timber and masonry structural fabric, secondary transformations of the facade openings, and changes visible in the ground-floor layout. The comparison of these observations with cartographic and iconographic materials made it possible to distinguish the successive phases of transformation of the complex under study.

Reconstruction of the phases of transformation of the tenement-house complex, including the revitalization works carried out

The reconstruction of the phases of transformation of the complex was carried out on the basis of an analysis of historical, iconographic, and cartographic materials, as well as survey documentation and observations of the exposed building structure. The comparison of these sources made it possible to reconstruct the successive stages in the building's development and transformation, and to demonstrate its multi-phase character (Fig. 8).

Phase I (late eighteenth to the early nineteenth century): the historic plot layout and two separate front tenement houses

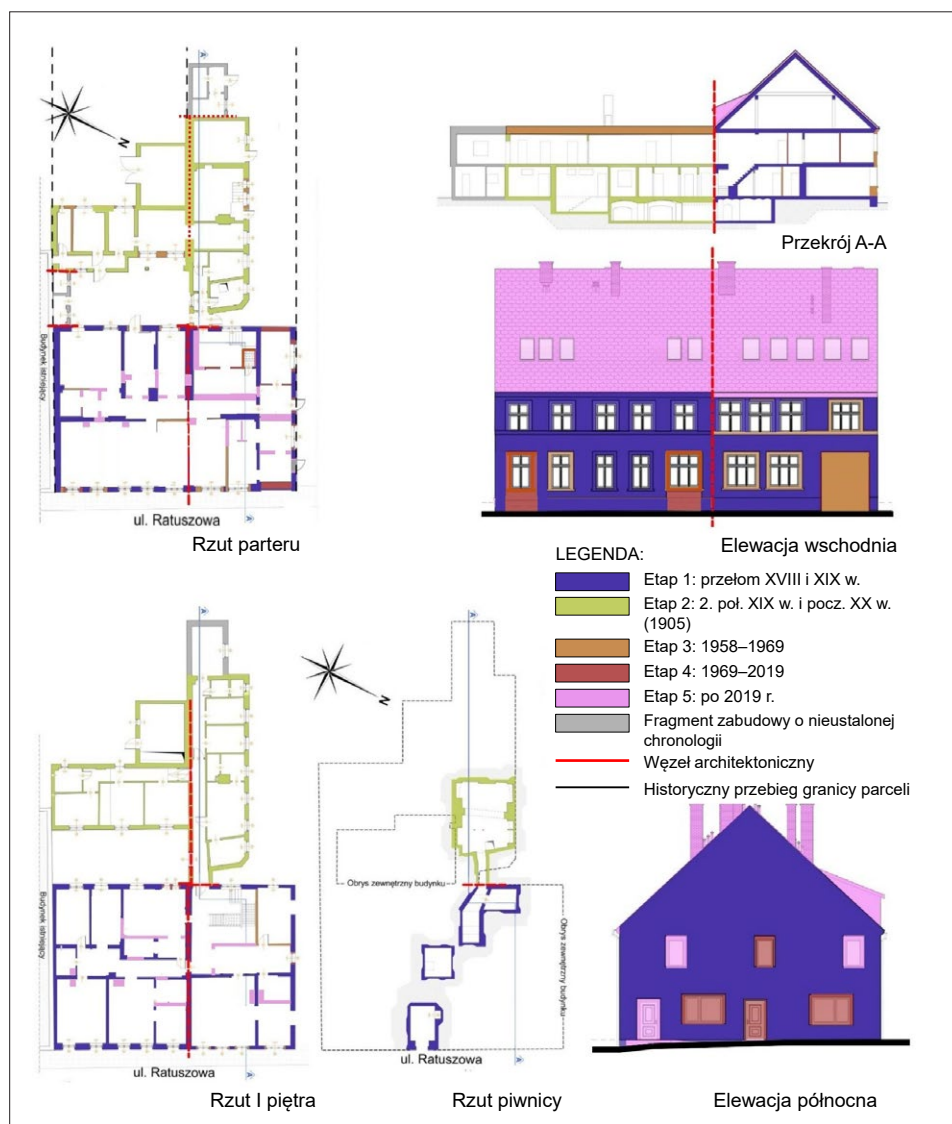
The earliest phase should be associated with the historic layout of narrow bourgeois plots situated within the western frontage of the market square. It was probably at this stage that two separate front tenement houses were erected, corresponding to the two historic plots. Although their precise dating requires caution, the available evidence allows the principal formation of the development to be linked to the turn of the eighteenth and nineteenth centuries. The most important evidence of this phase includes the preserved dimensions of the front buildings, the course of the boundary walls, the remnants of former divisions, and the layout of the entrance halls and carriage passage.

Phase II (second half of the nineteenth century to the early twentieth century): development of the ancillary wings and rear plot structures

The subsequent phase is associated with the development of the rear plot structures, including the ancillary wings, the courtyard, and the circulation links. The dating of this stage is less certain than that of the front blocks. However, the analysis of the cast-iron and steel elements allows some of these solutions to be cautiously linked to a period no earlier than the late nineteenth century. Their significance lay in consolidating the spatial arrangement of the front building–courtyard–rear development type.

Phase III (1958–1969): twentieth-century functional and compositional transformations

Until the mid-twentieth century, the two tenement houses functioned as separate units. The changes



Ryc. 8. Rozwarstwienie chronologiczne zespołu kamienic przy ul. Ratuszowej 12: identyfikacja głównych faz przekształceń, przebiegu dawnej granicy parcelacyjnej, reliktyw układu sieni oraz późniejszych ingerencji w strukturę murów; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Fig. 8. Chronological stratification of the tenement-house complex at 12 Ratuszowa Street: identification of the main phases of transformation, the course of the former plot boundary, the remnants of the entrance-hall layout, and later interventions in the masonry structure; by M. Tuszyński and K. Żywucki

ujawnienie reliktyw dawnych otworów i śladów prze-murowań związanych z późniejszym funkcjonalnym scaleniem obiektu. Za najważniejsze przesłanki interpretacyjne uznano: przebieg ściany granicznej, pozostałości dawnych układów sieni i przejazdów, różnice w strukturze konstrukcji drewnianej i murowanej, wtórne przekształcenia otworów elewacyjnych oraz zmiany widoczne w układzie parteru. Zestawienie tych obserwacji z materiałami kartograficznymi i ikonograficznymi umożliwiło wyodrębnienie faz przekształceń badanego zespołu.

Rekonstrukcja faz przekształceń zespołu kamienic z uwzględnieniem przeprowadzonej rewaloryzacji

Rekonstrukcję faz przekształceń zespołu przeprowadzono na podstawie analizy materiałów historycznych, iko-

associated, among other things, with the adaptative reuse of the building as a hotel and services led to their functional and compositional integration: the ground floor, circulation layout, facade openings, and architectural detailing were transformed, making the former division less legible when viewed from the street.

Phase IV (1969–2019): later residential adaptations and secondary interventions

The final phase of transformation resulted from the adaptation of the complex for multi-family residential use. The scope of intervention included the insertion of secondary openings in the northern gable wall, the adaptation of the former carriage passage to a new function, as well as brick infill and subdivisions of the former circulation spaces. These changes document

nograficznych i kartograficznych, a także dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz obserwacji odsłoniętej struktury budowlanej. Zestawienie tych źródeł umożliwiło odtworzenie kolejnych etapów rozwoju i przekształceń obiektu oraz wykazanie jego wielofazowego charakteru (ryc. 8).

Faza I (przełom XVIII i XIX w.): historyczny układ parcelacyjny i dwie odrębne kamienice frontowe

Najstarszą fazę należy wiązać z historycznym układem wąskich parcel mieszczańskich usytuowanych w zachodniej pierzei rynku. Powstały wówczas prawdopodobnie dwie odrębne kamienice frontowe, odpowiadające dwóm historycznym działkom. Choć ich datowanie wymaga ostrożności, dostępne przesłanki pozwalają wiązać zasadnicze ukształtowanie zabudowy z przełomem XVIII i XIX w. Do najważniejszych świadectw tej fazy należą zachowane gabaryty budynków frontowych, przebieg ścian granicznych, relikty dawnych podziałów oraz układ sieni i przejazdu.

Faza II (2. połowa XIX – początek XX w.): rozwój zabudowy oficynowej i zaplecza parcel

Kolejny etap wiąże się z rozwojem zabudowy zaplecza parcel: oficyn, dziedzińca i powiązań komunikacyjnych. Datowanie jest tutaj mniej pewne niż datowanie korpusów frontowych. Analiza elementów żeliwnych i stalowych pozwala jednak ostrożnie łączyć część rozwiązań z okresem nie wcześniejszym niż koniec XIX w. Ich znaczenie polegało na utrwaleniu układu przestrzennego typu front–dziedziniec–zaplecze.

Faza III (1958–1969): XX-wieczne przekształcenia funkcjonalne i kompozycyjne

Do połowy XX w. obie kamienice funkcjonowały jako odrębne jednostki. Zmiany związane m.in. z adaptacją obiektu do funkcji hotelowych i usługowych doprowadziły do funkcjonalnego i kompozycyjnego scalenia obiektów: przekształcono parter, układ komunikacyjny, otwory elewacyjne i detal fasady, przez co dawny podział stał się mniej czytelny w odbiorze od strony ulicy.

the late phase of use, but at the same time weaken the legibility of the historic layout of the tenement houses.

Phase V (after 2019): contemporary revitalization

The contemporary revitalization of the complex was intended to improve its technical condition, restore its functional use, and halt further deterioration. The uncovering works revealed the building's multi-phase history, including structural differences, later masonry alterations, traces of former openings, and remnants of earlier spatial layouts. Since some design decisions had been made prior to the full investigation of the exposed structure, the scope of protection afforded to the entrance halls was limited, the ancillary wings were not fully reassessed in terms of their heritage value, and the secondary openings in the boundary wall were retained.

The chronological stratification makes it possible to relate the identified structural elements to the successive phases of transformation. The highest-valued layer consists of the layout of the two separate front tenement houses, together with the former plot boundary, the entrance-hall arrangement, and the remnants of the original structural solutions. Subsequent phases include the ancillary rear development, the twentieth-century unification, and the later adaptations. The latest interventions comprise the secondary openings in the northern boundary wall, new breakthroughs, and transformations of the ground floor, all of which weaken the legibility of the original plot layout.

Assessment of the historic fabric

The assessment was related to the identified phases of transformation and to those elements determining the legibility of the complex as two historic tenement houses subsequently integrated. A provisional four-tier classification was adopted, comprising high, medium, and low value, as well as discordant elements (Table 5). This

Kategoria	Opis
Wartość wysoka	Elementy kluczowe dla odczytania genezy, struktury i wartości zabytkowej zespołu
Wartość średnia	Elementy późniejsze lub przekształcone, dokumentujące historię obiektu, lecz niemające rangi podstawowej
Wartość niska	Elementy wtórne, techniczne lub użytkowe, niewnoszące istotnych wartości zabytkowych
Elementy dysharmonijne	Ingerencje zacierające historyczną strukturę lub fałszujące odbiór obiektu

Tab. 5. Robocza kategoryzacja wartościowania; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Category	Description
High value	Crucial elements for interpreting the genesis, structure, and heritage value of the complex
Medium value	Later or transformed elements documenting the building's history, but not of primary significance
Low value	Secondary, technical, or utilitarian elements that do not contribute significant heritage value
Discordant elements	Interventions obscuring the historic structure or distorting the perception of the building

Table 5. Provisional classification of the heritage-value assessment; prepared by M. Tuszyński and K. Żywucki

Faza IV (1969–2019): późne adaptacje mieszkaniowe i ingerencje wtórne

Ostatnia faza przekształceń wynikała z dostosowania zespołu do funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Zakres ingerencji obejmował wykonanie wtórnych otworów w północnej ścianie szczytowej, adaptację dawnej bramy przejazdowej do nowej funkcji, a także zamurowania i podziały dawnych przestrzeni komunikacyjnych. Dokumentują one późną fazę użytkowania, ale jednocześnie osłabiają czytelność historycznego układu kamienic.

Faza V (po 2019 r.): współczesna rewaloryzacja

Współczesna rewaloryzacja zespołu miała poprawić stan techniczny, przywrócić funkcje użytkowe i zahamować degradację. Prace odsłonięciowe ujawniły wielofazową historię obiektu: różnice konstrukcyjne, przemurowania, ślady dawnych otworów i relikty wcześniejszych układów. Ponieważ część decyzji projektowych podjęto przed pełnym rozpoznaniem odsłoniętej struktury, ograniczeniu uległ zakres ochrony sieni, oficyny nie zostały w pełni zwartościowane, utrwalono też wtórne otwory w ścianie granicznej.

Rozwarstwienie chronologiczne umożliwia powiązanie rozpoznanych elementów struktury z fazami przekształceń. Najwyżej wartościowaną warstwę stanowi układ dwóch odrębnych kamienic frontowych wraz z dawną granicą parcelacyjną, układem sieni i relikami pierwotnych rozwiązań konstrukcyjnych. Kolejne fazy obejmują zaplecze oficynowe, XX-wieczne scalenie oraz późniejsze adaptacje. Do najpóźniejszych ingerencji należą wtórne otwory w północnej ścianie granicznej, nowe przebiccia oraz przekształcenia parteru, osłabiające czytelność pierwotnego układu parcelacyjnego.

Wartościowanie substancji zabytkowej

Wartościowanie odniesiono do rozpoznanych faz przekształceń oraz elementów decydujących o czytelności zespołu jako dwóch historycznych kamienic wtórnie scalonych. Przyjęto roboczą, czterostopniową kategoryzację obejmującą wartość wysoką, średnią i niską oraz elementy dysharmonijne (tab. 5). Odwołuje się ona do zasady postrzegania zabytku jako nośnika wartości historycznych, materialnych i informacyjnych oraz do koncepcji autentyzmu [Międzynarodowa Karta 1964; *The Nara Document* 1994].

Wartości urbanistyczne

Najwyższą wartość urbanistyczną stanowi usytuowanie zespołu w zachodniej pierzei dawnego rynku, w obrębie historycznego układu miasta lokacyjnego. Szczególne znaczenie mają: linia zabudowy, gabaryty korpusu frontowego, forma dachu oraz relacje przestrzenne wynikające z rytmu dawnych parcel mieszczańskich. Elementy te decydują o roli obiektu w kształtowaniu krajobrazu kulturowego ul. Ratuszowej.

Do wartości o wysokiej randze należy również historyczny podział parcelacyjny. Obecny obiekt powstał

zgodnie z zasadą odwołującą się do zasady postrzegania zabytku jako nośnika wartości historycznych, materialnych i informacyjnych oraz do koncepcji autentyzmu [Międzynarodowa Karta 1964; *The Nara Document* 1994].

Urban values

The highest urban value lies in the location of the complex within the western frontage of the former market square, as part of the historic urban layout of the chartered town. Of particular significance are the building line, the dimensions of the front block, the roof form, and the spatial relationships resulting from the rhythm of the former bourgeois plots. These elements determine the building's role in shaping the cultural landscape of Ratuszowa Street.

Also of high significance is the historic plot subdivision. The present building originated through the integration of two former tenement houses; therefore, the legibility of the original boundary between them is of fundamental importance for the proper interpretation of the complex. The obscuring of this division limits the possibility of reading the historic structure of the frontage.

Of particular importance is the northern gable wall, the significance of which derives from its former function as a boundary wall. The secondary openings weaken the legibility of the historic plot layout.

Architectural values

A high architectural value is represented by the massing of the front building, which preserves the scale and dimensions characteristic of old-town development. Also significant are the remnants of the two former tenement houses: structural differences, the course of former divisions, traces of the original circulation layouts, and elements that make it possible to interpret the earlier structure prior to the later integration.

The front facade possesses a complex value. As an element of the frontage, it plays an important role in shaping the streetscape; however, its present composition is the result of later transformations. The preserved fragments of architectural detail, cornices, window surrounds, and historic layers of facade treatment should be regarded as valuable elements. At the same time, however, the secondary unification of the facade has weakened the legibility of the two originally separate tenement houses.

The former ancillary wings and courtyard constituted an integral part of the historic plot layout. Their value should be considered not only in the context of their technical condition, but also as elements of the functional rear infrastructure of the tenement houses. In the case under discussion, the material value of these elements was limited by their poor state of preservation and the extent of their transformation. They nevertheless retained a spatial value, resulting from the legibility of the former pattern of plot development.

z połączenia dwóch dawnych kamienic, dlatego czytelność pierwotnej granicy między nimi ma podstawowe znaczenie dla właściwej interpretacji zespołu. Zatarcie tego podziału ogranicza możliwość odczytania historycznej struktury pierzei.

Szczególnie ważna jest północna ściana szczytowa, której znaczenie wynika z pełnionej niegdyś funkcji ściany granicznej. Wtórne otwory osłabiają czytelność dawnego układu parcelacyjnego.

Wartości architektoniczne

Wysoką wartość architektoniczną reprezentuje bryła budynku frontowego, zachowująca skalę i gabaryty zabudowy staromiejskiej. Istotne są także relikty dwóch dawnych kamienic: różnice konstrukcyjne, przebieg dawnych podziałów, ślady pierwotnych układów komunikacyjnych oraz elementy umożliwiające odczytanie wcześniejszej struktury sprzed późniejszego scalenia.

Elewacja frontowa ma wartość złożoną. Jako element pierzei odgrywa istotną rolę w kształtowaniu krajobrazu ulicy, jednak jej obecna kompozycja jest wynikiem późniejszych przekształceń. Zachowane fragmenty detalu, gzymsy, obramienia okienne i historyczne warstwy opracowania elewacji należy uznać za elementy wartościowe, jednocześnie jednak wtórne scalenie fasady osłabiło czytelność dwóch pierwotnie odrębnych kamienic.

Dawne oficyny i dziedziniec stanowiły integralną część historycznego układu parcel. Ich wartość należy rozpatrywać nie tylko w kontekście stanu technicznego, ale również jako element zaplecza funkcjonalnego kamienic. W omawianym przypadku wartość materiałowa tych elementów była ograniczona przez zły stan zachowania i daleko posunięte przekształcenia. Zachowały jednak wartość przestrzenną, wynikającą z czytelności dawnego sposobu zagospodarowania działki.

Wartości funkcjonalno-przestrzenne

Dawne sienie, przejazd i klatki schodowe należą do najważniejszych elementów funkcjonalno-przestrzennych zespołu, ponieważ pozwalają odczytać pierwotną niezależność obu budynków oraz historyczną organizację komunikacji między ulicą a podwórzem. Ich przekształcenie lub zatarcie ogranicza czytelność dawnego układu, dlatego zachowana klatka schodowa powinna być traktowana jako element szczególnie wartościowy, wymagający ochrony i odpowiedniej ekspozycji.

Wtórne podziały pomieszczeń, przypadkowo wprowadzone ściany działowe oraz adaptacje wynikające z późniejszego użytkowania mają niską wartość, jeśli nie dokumentują istotnej fazy rozwoju historycznego obiektu lub nie są powiązane z pierwotną strukturą dwóch kamienic.

Wartości materiałowe i konserwatorskie

Do elementów o wysokiej wartości materiałowej należą zachowane fragmenty historycznej konstrukcji: partie murów, elementy konstrukcji ryglowej, więźba

Functional and spatial values

The former entrance halls, carriage passage, and staircases are among the most important functional and spatial elements of the complex, as they make it possible to interpret the original independence of the two buildings and the historic organization of circulation between the street and the courtyard. Their transformation or obscuring limits the legibility of the former layout. For this reason, the preserved staircase should be regarded as an element of particular value, requiring protection and appropriate presentation.

Secondary subdivisions of rooms, arbitrarily introduced partition walls, and adaptations resulting from later use have a low value if they do not document a significant phase in the building's historical development or are not connected with the original structure of the two tenement houses.

Material and conservation values

Among the elements of high material value are the preserved fragments of the historic structure: sections of masonry, elements of the timber-frame construction, the roof truss, floor structures, selected elements of the staircase, and architectural detail. Their significance derives from the possibility of interpreting historic building technologies and the successive phases of transformation.

The plasters and paint layers possess significant informational value. Stratigraphic investigations made it possible to determine the former color schemes of the facades and selected interior elements. Even though some of the plaster layers could not be preserved due to their poor technical condition, the results of these investigations provided the basis for the development of the color scheme and the conservation technology applied in the works.

Secondary cement mortars, ad hoc repairs, modern cladding, and technical elements introduced without any connection to the building's historic structure represent low value. In many cases, they hinder the interpretation of earlier layers and also have a negative impact on the state of preservation of the masonry.

Low-value and discordant elements

Elements of low value were identified primarily as secondary subdivisions of the interiors, provisional masonry alterations, and later utilitarian interventions unrelated to the historic structure of the complex.

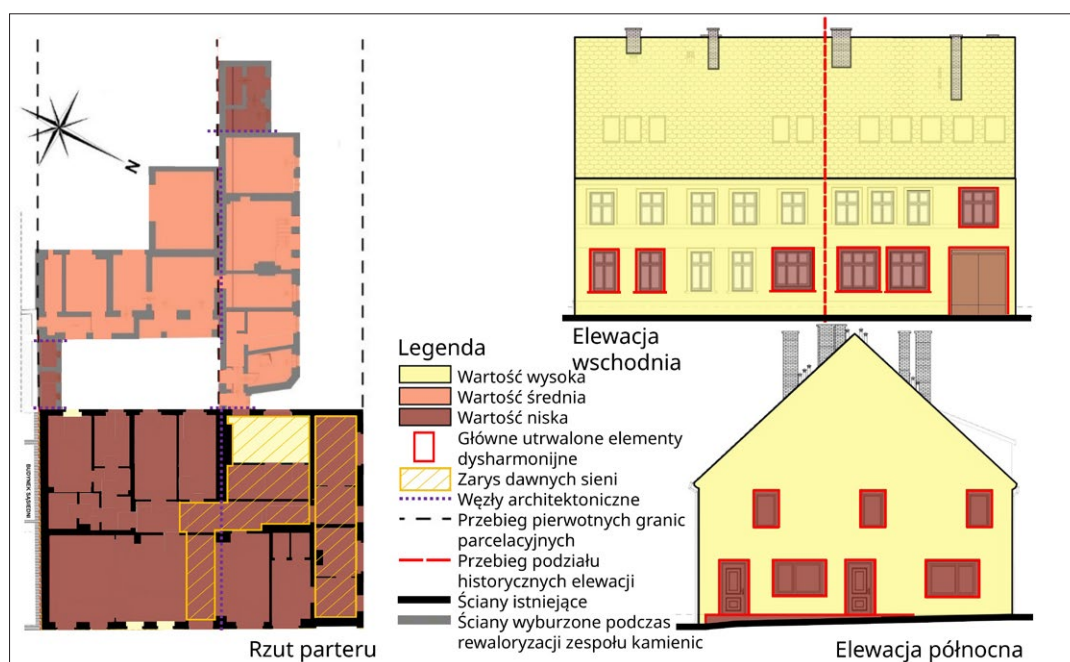
A separate category is constituted by discordant elements, which disrupt the proper perception of the building. In the present case, the most significant of these are the openings in the northern gable wall. Their presence alters the character of the former boundary wall and gives it the appearance of a side facade. This effect is further intensified by the aperture framing de-

Element zespołu	Kategoria wartości	Uzasadnienie
Położenie w pierzei ul. Ratuszowej	Wysoka	Element historycznego układu miasta lokacyjnego
Bryła budynku frontowego	Wysoka	Zachowanie skali i gabarytów zabudowy staromiejskiej
Historyczny podział na dwie kamienice	Wysoka	Kluczowe znaczenie dla odczytania genezy obiektu
Północna ściana szczytowa	Wysoka urbanistycznie	Historyczna ściana graniczna dokumentująca dawny podział
Dawne sienie i przejazd	Wysoka	Podstawowe elementy układu funkcjonalnego kamienic
Zachowana klatka schodowa	Wysoka/średnia	Element komunikacji i wyposażenia wnętrza
Elewacja frontowa	Wysoka urbanistycznie, średnia architektonicznie	Część historycznej pierzei, ale wtórnie scalona
Oficyny i dziedziniec	Średnia przestrzenna, niska/średnia materiałowa	Element dawnego zaplecza parcel, silnie przekształcony
Tynki i warstwy malarskie	Średnia/wysoka informacyjnie	Źródło informacji o kolorystyce i fazach wykończenia
Wieżba dachowa i historyczne elementy konstrukcji	Wysoka	Nośnik informacji o technologiach budowlanych
Wtórne podziały wnętrza	Niska	Późniejsze adaptacje pozbawione istotnej wartości zabytkowej
Zaprawy cementowe i przypadkowe naprawy	Niska	Elementy wtórne, często niekorzystnie wpływające na stan zachowania
Otwory w północnej ścianie granicznej	Dysharmonijna	Zatarcie charakteru historycznej ściany i osłabienie czytelności dawnego układu parcel
Historyzująca stolarka w otworach wtórnych	Dysharmonijna	Utrwalanie mylnego odbioru wtórnych przebiegów jako elementów historycznych

Tab. 6. Zestawienie wartościowania; oprac. M. Tuszyński, K. Żywucki

Element of the complex	Value Category	Justification
Location within the Ratuszowa Street frontage	High	Element of the Historic Urban Layout of the Chartered Town
Location within the Ratuszowa Street frontage	High	Element of the Historic Urban Layout of the Chartered Town
Massing of the front building	High	Preservation of the scale and dimensions characteristic of old-town development
Historic division into two tenement houses	High	Crucial for understanding the building's origins
Northern gable wall	High urban value	Historic boundary wall documenting the former plot division
Former entrance halls and carriage passage	High	Fundamental elements of the functional layout of the tenement houses
Preserved staircase	High/medium	Element of the circulation system and interior fittings
Front facade	High urban value, medium architectural value	Part of the historic frontage, but subsequently integrated
Ancillary wings and courtyard	Medium spatial value, low to medium material value	Element of the former rear plot development, heavily transformed
Plaster layers and paint stratigraphy	Medium to high (informational value)	Source of information on the color scheme and phases of finishing
Roof truss and historic structural elements	High	Source of information on historic building technologies
Secondary interior subdivisions	High	Later adaptations lacking significant heritage value
Cement mortars and ad hoc repairs	Low	Secondary elements, often adversely affecting the state of preservation
Openings in the northern boundary wall	Discordant	Obscuring the character of the historic wall and weakening the legibility of the former plot layout
Historicizing aperture framing in secondary openings	Discordant	Reinforcing the misleading perception of secondary openings as historic elements

Table 6. Summary of the heritage-value assessment; prepared by M. Tuszyński and K. Żywucki



Ryc. 9. Zestawienie wartościowania – synteza graficzna przedstawiona na rzucie przyziemia i wybranych elewacjach

Fig. 9. Summary of the heritage-value assessment; graphical synthesis presented on the ground-floor plan and selected facades

dachowa, stropy, wybrane elementy klatki schodowej oraz detal architektoniczny. Ich znaczenie wynika z możliwości odczytania historycznych technologii budowlanych i kolejnych faz przekształceń.

Istotną wartość informacyjną mają tynki i warstwy malarskie. Badania stratygraficzne umożliwiły określenie dawnej kolorystyki elewacji i wybranych elementów wnętrza. Nawet jeśli część tynków nie mogła zostać zachowana ze względu na zły stan techniczny, wyniki badań stanowiły podstawę do opracowania kolorystyki oraz technologii prac konserwatorskich.

Niską wartość przedstawiają wtórne zaprawy cementowe, przypadkowe naprawy, współczesne okładziny oraz elementy techniczne wprowadzone bez związku z historyczną strukturą obiektu. W wielu przypadkach utrudniają one odczytanie starszych warstw, a także negatywnie wpływają na stan zachowania murów.

Elementy niskowartościowe i dysharmonijne

Za elementy o niskiej wartości uznano przede wszystkim wtórne podziały wnętrz, prowizoryczne przemurowania oraz późniejsze ingerencje użytkowe, niezwiązane z historyczną strukturą zespołu.

Odrębną kategorię stanowią elementy dysharmonijne, które zakłócają prawidłowy odbiór obiektu. W omawianym przypadku najważniejsze są otwory w północnej ścianie szczytowej. Ich obecność zmienia charakter dawnej ściany granicznej i nadaje jej cechy elewacji bocznej. Efekt ten dodatkowo potęguje stolarka opracowana w formach nawiązujących do historycznych, ponieważ może stwarzać mylne wrażenie autentyczności wtórnych przebiegów.

signed in forms referring to historic models, as it may create the misleading impression of authenticity in relation to these secondary openings.

Conservation and design decisions: Appropriate and flawed approaches

The analysis of the complex under discussion makes it possible to identify decisions that were both appropriate and flawed from the perspective of protecting its heritage values. Their assessment should not be limited to the aesthetic or functional outcome, but must above all take into account the impact of these interventions on the preservation and legibility of the complex's historic structure.

Among the appropriate decisions was the abandonment of plans for the complete demolition of the front block, despite its very advanced state of technical deterioration (Fig. 1c, 3a). The preservation of its massing within the Ratuszowa Street frontage made it possible to maintain the continuity of the historic urban layout and the scale of the market-square development (Fig. 10b).

The use of stratigraphic investigations to develop the color scheme of the facades and selected interior elements should also be assessed positively, as it reduced the risk of arbitrary stylization and linked the design to the identified historic layers.

Also to be regarded as appropriate are the measures aimed at preserving or exposing elements documenting the building's construction history, including selected structural sections, the roof truss, aperture framing, the staircase, and fragments of the spatial layout.



Ryc. 10. Kamienica po rewaloryzacji, 2025: a) widok od strony podwórza, b) widok z ul. Ratuszowej od północy, c) fragment elewacji ceglanej od strony podwórza z wymienioną stolarką okienną, d) sień z wewnętrzną klatką schodową

Fig. 10. The tenement house after revitalization, 2025: a) view from the courtyard side; b) view from Ratuszowa Street from the north; c) fragment of the brick facade on the courtyard side with replaced windows; d) entrance hall with the internal staircase

Decyzje konserwatorskie i projektowe – rozstrzygnięcia trafne i błędne

Analiza omawianego zespołu pozwala wskazać decyzje zarówno trafne, jak i błędne z punktu widzenia ochrony wartości zabytkowych. Ich ocena nie powinna ograniczać się do efektu estetycznego lub użytkowego, lecz musi obejmować przede wszystkim wpływ działań na zachowanie i czytelność historycznej struktury zespołu.

Do decyzji trafnych należy odstąpienie od całkowitej rozbiórki korpusu frontowego mimo jego bardzo wysokiego zużycia technicznego (ryc. 1c, 3a). Zachowanie bryły w pierzei ul. Ratuszowej umożliwiło utrzymanie ciągłości historycznego układu urbanistycznego i skali zabudowy przyrynkowej (ryc. 10b).

Pozytywnie należy ocenić wykorzystanie badań stratygraficznych do opracowania kolorystyki elewacji i wybranych elementów wnętrza, co ograniczyło ryzyko arbitralnej stylizacji i powiązało projekt z rozpoznaniem nawarstwieniami historycznymi.

Za właściwe należy uznać także działania służące zachowaniu lub ekspozycji elementów dokumentujących historię budowlaną obiektu, w tym wybranych partii konstrukcji, więźby dachowej, stolarki, klatki schodowej i fragmentów układu przestrzennego.

Najistotniejszym błędem metodycznym było przeprowadzenie pełnego rozpoznania architektonicznego dopiero po rozpoczęciu robót, a więc już po podjęciu części zasadniczych decyzji projektowych. Ustalenie, że obiekt tworzą dwie pierwotnie odrębne kamienice, powinno poprzedzać opracowanie projektu, ponieważ

The most significant methodological error was that the full architectural investigation was carried out only after the commencement of the works, that is, after some of the key design decisions had already been made. The recognition that the building consisted of two originally separate tenement houses should have preceded the preparation of the design, as it directly affected the assessment of the facade, the entrance halls, the ancillary wings, and the boundary wall, as well as the permissible scope of demolition.

The decision to demolish the ancillary wings without first carrying out a full investigation of their chronology, construction technology, color scheme, the condition of their historic plaster layers, and their significance within the structure of the former plots must also be regarded as flawed. The problem did not arise solely from their poor technical condition, but above all from the fact that no comprehensive assessment of their spatial and documentary value had been undertaken prior to the demolition decision. Despite their transformations and limited material value, the ancillary wings formed an integral part of the historic front building-courtyard-rear development arrangement, which was essential for understanding the functioning of bourgeois urban properties.

Also to be regarded as flawed is the decision to perpetuate the secondary interpretation of the northern boundary wall as a side facade. The openings introduced into this wall should be understood as a late stratification that does not reinforce the build-

wpływało na ocenę elewacji, sieni, oficyn i ściany granicznej oraz zakres dopuszczalnych rozbiórek.

Za błędną należy uznać decyzję o rozbiórce oficyn bez uprzedniego pełnego rozpoznania ich chronologii, technologii wykonania, kolorystyki, stanu zachowania historycznych wypraw oraz znaczenia w strukturze dawnych parcel. Problem nie wynikał wyłącznie z ich złego stanu technicznego, lecz przede wszystkim z faktu, że przed podjęciem decyzji rozbiórkowej nie przeprowadzono pełnego wartościowania ich roli przestrzennej i dokumentacyjnej. Oficyny, mimo przekształceń i ograniczonej wartości materiałowej, współtworzyły historyczny układ front–dziedziniec–zaplecze, istotny dla odczytania funkcjonowania mieszczańskich posesji.

Za błędne należy również uznać utrwalenie wtórnego sposobu odczytywania północnej ściany granicznej jako elewacji bocznej. Wykonane w tej ścianie otwory należy traktować jako późne nawarstwienie, które nie wzmacnia wartości historycznej obiektu, lecz zaciera charakter ściany granicznej i dawny przebieg parceli. Ich pozostawienie, a zwłaszcza opracowanie z użyciem stolarki o formach historyzujących, utrwaliło mylne postrzeganie tej ściany jako pełnoprawnej elewacji. W efekcie ingerencja ta nie tylko osłabiła czytelność historycznego podziału parcelacyjnego, lecz także nadała wtórnym przekształceniom pozór autentyczności. (ryc. 10a–b).

Do decyzji błędnych należy ponadto zaliczyć ograniczony zakres zachowania oraz wyeksponowania układu dwóch dawnych sieni i przejazdów. Pierwsza z nich, związana z dawną kamienicą nr 13, przebiegała wzdłuż ściany granicznej, a jej reliktem była brama przejazdowa. Druga była czytelna w układzie parteru sąsiedniej kamienicy i znajduje potwierdzenie w materiale ikonograficznym oraz w schematycznym rzucie z karty ewidencyjnej z 1969 r. Współczesne przekształcenia, wtórne podziały oraz niewystarczająca ekspozycja tych elementów osłabiły możliwość odczytania pierwotnej niezależności obu kamienic.

Dyskusja

Przypadek zespołu przy ul. Ratuszowej 12 pokazuje, że granice rewaloryzacji nie wynikają wyłącznie ze stanu technicznego ani z potrzeb adaptacji. Decydujące znaczenie ma rozpoznanie elementów umożliwiających odczytanie obiektu jako struktury historycznej: granic parcelacyjnych, sieni, ściany granicznej, relacji korpusu z zapleczem oraz śladów kolejnych faz użytkowania.

Dlatego konieczne jest odróżnienie rewaloryzacji rozumianej jako poprawa stanu technicznego i estetycznego od rewaloryzacji pojmowanej jako proces zachowania informacji historycznej. W zabudowie wielofazowej wizualna spójność może utrzymywać obraz uproszczony, jeśli nie towarzyszy jej czytelna ekspozycja wcześniejszych faz.

Omawianej realizacji nie należy uznawać za modelową. Jej wartość poznawcza polega na ujawnieniu napięcia między wymaganiami technicznymi, ekonomicznymi i użytkowymi a potrzebą zachowania autentyczności oraz czytelności historycznych nawarstwień.

ing's historic value, but rather obscures the character of the boundary wall and the former course of the plot division. Their retention, and especially their treatment with aperture framing in historicizing forms, has reinforced the misleading perception of this wall as a fully developed side facade. As a result, this intervention not only weakened the legibility of the historic plot subdivision, but also gave the secondary transformations an appearance of authenticity (Fig. 10a–b).

Among the flawed decisions should also be included the limited scope of preservation and exposure of the layout of the two former entrance halls and carriage passages.

The first of these, associated with the former tenement house No. 13, ran along the boundary wall, and its surviving remnant was the carriage gate. The second remained legible in the ground-floor layout of the neighboring tenement house and is confirmed by both the iconographic material and the schematic plan contained in the heritage record card of 1969. Contemporary transformations, secondary subdivisions, and the insufficient exposure of these elements have weakened the possibility of interpreting the original independence of the two tenement houses.

Discussion

The case of the complex at 12 Ratuszowa Street demonstrates that the limits of revitalization do not result solely from the technical condition of the building or from the requirements of adaptation. Of decisive importance is the identification of those elements that make it possible to interpret the building as a historic structure: plot boundaries, entrance halls, the boundary wall, the relationship between the front block and the rear development, and the traces of successive phases of use.

It is therefore necessary to distinguish between revitalization understood as the improvement of technical condition and aesthetic appearance, and revitalization conceived as a process of preserving historical information. In multi-phase development, visual coherence may reinforce a simplified image if it is not accompanied by a clear presentation of the earlier phases.

The project under discussion should not be regarded as exemplary. Its cognitive value lies in revealing the tension between technical, economic, and functional requirements, on the one hand, and the need to preserve authenticity and the legibility of historic stratification, on the other.

Conclusions

1. The complex at 12 Ratuszowa Street should be interpreted as a structure formed through the integration of two originally separate tenement houses, rather than as a homogeneous residential and commercial building.

Wnioski

1. Zespół przy ul. Ratuszowej 12 należy interpretować jako strukturę powstałą w wyniku scalenia dwóch pierwotnie odrębnych kamienic, a nie jako jednorodny budynek mieszkalno-usługowy.
2. Najważniejsze wartości zespołu nie ograniczają się do elewacji frontowej i zachowanej substancji budowlanej. Obejmują także historyczny podział parcelacyjny, układ sieni i komunikacji, północną ścianę graniczną oraz relację korpusu frontowego z dawną zabudową podwórzową.
3. Pełne badania architektoniczne powinny poprzedzać zasadnicze decyzje projektowe. Ich przeprowadzenie dopiero w trakcie realizacji prac umożliwia wprowadzenie korekt, nie eliminuje jednak skutków wcześniejszych rozstrzygnięć podjętych na podstawie niepełnego rozpoznania.
4. Ocena rewaloryzacji powinna obejmować nie tylko skuteczność techniczną i użytkową działań, lecz także ich wpływ na czytelność historycznej struktury zespołu.
5. Do decyzji błędnych należały przede wszystkim: rozbiórka oficyn bez pełnego wcześniejszego rozpoznania i wartościowania, ograniczone wyeksponowanie układu dwóch dawnych sieni i przejazdów, utrwalenie wtórnych otworów w północnej ścianie granicznej i zastosowanie w nich stolarki o formach historyzujących, co osłabiło czytelność dawnego podziału parcelacyjnego i nadało późnym ingerencjom pozór autentyczności.
6. Granice rewaloryzacji powinny być wyznaczane nie tylko przez stan techniczny i potrzeby użytkowe, lecz także przez wartość informacyjną zachowanych relikwów. Pominięcie tego kryterium może prowadzić do poprawy estetycznej i funkcjonalnej obiektu, jednak kosztem osłabienia jego autentyczności.
2. The most significant values of the complex are not limited to the front facade and the preserved building fabric. They also include the historic plot subdivision, the layout of the entrance halls and circulation system, the northern boundary wall, and the relationship between the front block and the former courtyard development.
3. Comprehensive architectural investigations should precede the key design decisions. Although carrying them out only during the implementation of the works may still allow for certain adjustments, it does not eliminate the consequences of earlier decisions made on the basis of incomplete investigation.
4. The assessment of revitalization should encompass not only the technical and functional effectiveness of the interventions, but also their impact on the legibility of the historic structure of the complex.
5. The flawed decisions included, above all, the demolition of the ancillary wings without prior comprehensive investigation and assessment, the limited exposure of the layout of the two former entrance halls and carriage passages, the retention of the secondary openings in the northern boundary wall, and the use of joinery in historicizing forms within them. These measures weakened the legibility of the former plot subdivision and gave the later interventions an appearance of authenticity.
6. The limits of revitalization should be determined not only by the technical condition of the building and its functional requirements, but also by the informational value of the preserved remains. Neglecting this criterion may lead to an improvement in the building's aesthetic and functional qualities, but at the cost of weakening its authenticity.

Bibliografia / References

Opracowania / Secondary sources

- Bojęś-Białasik Anna, *Rola badań architektonicznych w ochronie dziedzictwa kulturowego na przykładzie konserwacji atrium – sieni gotyckiej klasztoru dominikanów w Krakowie*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” 2015, z. 6-A (9).
- Domasłowski Wiesław, Kęsy-Lewandowska Maria, Łukaszewicz Jadwiga W., *Badania nad konserwacją murów ceglanych*, Toruń 1998.
- Hoła Jerzy, Matkowski Zygmunt, *Wybrane problemy dotyczące zabezpieczeń przeciwwilgociowych ścian w istniejących obiektach murowanych*, [w:] *Awarie budowlane. Zapobieganie, diagnostyka, naprawy, rekonstrukcje. XXIV Konferencja naukowo-techniczna*, Szczecin–Międzyzdroje 2009.
- Lewicki Jakub, *Mur ceglany jako przedmiot badań architektonicznych*, „Ochrona Zabytków” 2000, t. 53, nr 3.
- Rzepczyński Łukasz, *Badania architektoniczne relikwów piwnic i murów fundamentowych przyrynkowej parceli Rynek 1 (Apteka pod Orłem) w Kwidzynie z odniesieniem do zabudowy mieszczańskiej regionu*, „Ochrona Zabytków” 2024, nr 1.
- Skarżyńska-Wawrykiewicz Magdalena, Wawrykiewicz Leszek, *Rola badań architektonicznych prowadzonych w zabytkach na przykładzie adaptacji przedzamcza w Lidzbarku Warmińskim*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2011, nr 30.
- Stephan Joachim, Soldin (Kr. Soldin) – Mysłibórz (Pow. mysliborski), [w:] *Städtebuch Historisches Ostbrandenburg*, red. Klaus Neitmann, Winfried Schich, Berlin 2022.
- Werner Frank, Zimmermann Gerd, *Stahl – Baumaterial der Moderne: Vom Gusseisen zum höherfesten, schweißbaren Baustahl*, „Stahlbau” 2019, t. 88, nr 10.

Wrzesiński Andrzej, *Architektura i urbanistyka miast Nowej Marchii*, Szczecin 1998.

Dokumenty doktrynalne / Doctrinal documents
Międzynarodowa Karta Konserwacji i Restauracji Zabytków i Miejsc Zabytkowych (Karta Wenecka), Wenecja 1964.
Międzynarodowa Karta Ochrony Miast Historycznych (Karta Waszyngtońska), Toledo–Waszyngton 1987.
The Nara Document on Authenticity, Nara 1994.

Dokumentacja / Documentation
„Karta ewidencyjna zabytku. Budynek przy ul. Ratuszowej 12 Myślibórz”, 1969, mps w zbiorach WUOZ w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wielkopolskim.
Kraszewska Paulina, „Inwentaryzacja budowlana wraz z oceną stanu technicznego zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ratuszowej 12, Myślibórz”, mps, Poznań 2017.

Pałac Ewa, „Program prac konserwatorskich konserwacji kamienicy w Myśliborzu przy ulicy Ratuszowej 12”, mps, Szczecin 2019.

Skaziński Błażej, „Karta gminnej ewidencji zabytków. Kamienica, ul. Ratuszowa 12, Myślibórz”, 2007, mps w zbiorach WUOZ w Szczecinie.

Sowa-Holewińska Barbara, „Kamienica w Myśliborzu, Ratuszowa 12 – badania laboratoryjne”, mps, Kraków 2019.

Studium historyczno-urbanistyczne do planu zagospodarowania przestrzennego m. Myślibórz, mps, Poznań 1958.

Włodarczyk Jacek, „Opinia techniczna, budynek przy ul. Ratuszowej 12 w Myśliborzu”, mps, Szczecin 2021.

Projekty / Projects

Tuszyński Mariusz, „Projekt przebudowy i remontu budynku przy ul. Ratuszowej 12 w Myśliborzu”, mps, Szczecin 2019.

Streszczenie

Artykuł przedstawia krytyczne studium rewaloryzacji zespołu kamienic przy ul. Ratuszowej 12 w Myśliborzu, rozumianego jako układ dwóch pierwotnie odrębnych budynków, wtórnie scalonych pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym. Celem opracowania jest ocena wpływu zakresu oraz momentu przeprowadzenia rozpoznania architektonicznego na decyzje konserwatorskie i projektowe. Na podstawie analizy źródeł, dokumentacji inwentaryzacyjnej, badań konserwatorskich oraz obserwacji z prac odsłonięciowych zrekonstruowano kolejne fazy przekształceń zespołu i dokonano wartościowania jego substancji zabytkowej. Pozytywnie należy ocenić przede wszystkim zachowanie korpusu frontowego w historycznej pierzei oraz wykorzystanie wyników badań stratygraficznych przy opracowaniu kolorystyki elewacji. Za błędne uznano natomiast decyzje podjęte bez pełnego, wcześniejszego rozpoznania architektonicznego i wartościowania obiektu, w szczególności rozbiórkę oficyn, ograniczone wyeksponowanie układu dwóch dawnych sieni, utrwalenie wtórnych otworów w północnej ścianie granicznej oraz zastosowanie w nich historyzującej stolarki. Analizowany przypadek pokazuje, że rewaloryzacja prowadzona bez pełnych badań architektonicznych może poprawiać stan techniczny i użytkowy obiektu, lecz jednocześnie prowadzić do osłabienia jego autentyczności, czytelności historycznych nawarstwień oraz wartości urbanistycznej. Decyzje te wynikały przede wszystkim z przeprowadzenia pełniejszego rozpoznania architektonicznego dopiero po rozpoczęciu robót budowlanych, a pośrednio także z niewystarczającego powiązania procedur projektowych i administracyjnych z obowiązkiem wcześniejszego wartościowania substancji zabytkowej.

Abstract

This article presents a critical study of the revitalization of the tenement-house complex at 12 Ratuszowa Street, understood as an arrangement of two originally separate buildings that were subsequently integrated functionally and compositionally. The aim of the study is to assess the impact of the scope and timing of the architectural investigation on conservation and design decisions. On the basis of source analysis, survey documentation, conservation investigations, and observations made during probing works, the successive phases of transformation of the complex were reconstructed and an assessment of its historic fabric was carried out. The preservation of the front block within the historic frontage and the use of stratigraphic investigation results in developing the color scheme of the façade should be rated most positively. By contrast, decisions made without prior comprehensive architectural investigation and heritage-value assessment of the building were regarded as flawed. These included, in particular, the demolition of the ancillary wings, the limited exposure of the layout of the two former entrance halls, the retention of secondary openings in the northern boundary wall, and the use of historicizing window framing within them. The analyzed case demonstrates that revitalization carried out without comprehensive architectural investigation may improve the technical condition and functional use of a building, while at the same time leading to a weakening of its authenticity, the legibility of its historic stratification, and its urban value. These decisions resulted primarily from the fact that a more complete architectural investigation was undertaken only after the commencement of construction works, and indirectly also from the insufficient integration of design and administrative procedures with the obligation of prior heritage-value assessment of the historic fabric.