


NAZWA OPRACOWANIA			
PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH			
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO			
REMONT POLEGAJĄCY NA WYKONANIU PRAC BUDOWLANO-KONSERWATORSKICH W BUDYNKU URZĘDU STANU CYWILNEGO ZLOKALIZOWANYM PRZY PLACU JANA PAWŁA II NR 1 W PRUSZKOWIE			
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO			
POLSKA WOJ. MAZOWIECKIE PLAC JANA PAWŁA II 1, 05-800 PRUSZKÓW KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XII			
WYKAZ I IDENTYFIKATORY DZIAŁEK, NAZWA JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ			
DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 485 Z OBRĘBU 0023 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 142102_1 PRUSZKÓW IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 142102_1.0023.485			
NAZWA INWESTORA			
URZĄD MIASTA PRUSZKÓW UL. JÓZEFA IGNACEGO KRASZEWSKIEGO 14/16, 05-800 PRUSZKÓW			
JEDNOSTKA PROJEKTOWA			
 <b>PRACOWNIA BUDOWNICTWA OGÓLNEGO</b> Dawid Szymczyk, 02-237 Warszawa, ul. Klinkierowa 8/68 NIP: 823-164-85-09, REGON: 362324541 Rachunek: Santander Bank Polska 65 1910 1048 2755 0142 6345 0001 <a href="mailto:biuro@invest-home.pl">biuro@invest-home.pl</a> , tel: +48 663-870-948			
AUTORZY OPRACOWANIA			
AUTOR	BRANŻA	NUMER UPR.	PODPIS
mgr inż. Dawid Szymczyk Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń	konstrukcja	MAZ/0419/PWBKb/17	
dr inż. Radosław Sekunda Rzeczoznawca budowlany w specjalności konstrukcyjno- budowlanej w zakresie projektowania robót remontowych i renowacyjnych w obiektach budowlanych	konstrukcja	RZE/X/0002/16 RZE/X/0072/23 155/2002	
inż. Filip Stelmaszczyk	konstrukcja	---	
DATA OPRACOWANIA: 08-01-2024		DATA SPRAWDZENIA: 08-01-2024	

## Spis treści:

I.	PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH .....	3
1.1.	OPIS ORAZ HISTORIA OBIEKTU .....	3
1.2.	PROGRAM PRAC REMONTOWYCH .....	6
1.2.1.	ELEMENTY PODLEGAJĄCE PRACOM REMONTOWYM .....	6
1.2.2.	FORMA ARCHITEKTONICZNA .....	7
1.2.3.	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA PRZEDSTAWIAJĄCA FORMĘ ARCHITEKTONICZNĄ OBIEKTU .....	8
1.2.4.	INWENTARYZACJA USZKODZEŃ REMONTOWANYCH ELEMENTÓW .....	13
1.2.5.	BADANIA SZCZEGÓŁOWE WYBRANYCH ELEMENTÓW .....	22
1.2.6.	POMIARY ZAWILGOCEŃ SŁUPÓW KONSTRUKCYJNYCH .....	31
1.2.7.	PROFILE WARSTW SŁUPÓW KONSTRUKCYJNYCH – BADANIA STRATYGRAFICZNE .....	33
1.2.8.	PROFILE WARSTW BALUSTRADOWYCH – BADANIA STRATYGRAFICZNE .....	35
1.2.9.	INWENTARYZACJA STOLARKI DRZWIOWEJ I OKIENNEJ WRAZ Z WALORYZACJĄ ELEMENTÓW .....	38
1.2.1.	STAN ZACHOWANIA ORAZ MOŻLIWE PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ ELEMENTÓW PRZEWIDZIANYCH DO REMONTU .....	49
1.2.2.	OPIS PROPONOWANYCH PRAC KONSERWATORSKICH .....	50

## I. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

### 1.1. Opis oraz historia obiektu

Przedmiotowy obiekt to budynek Urzędu Stanu Cywilnego usytuowany jest w południowo zachodniej części parku Potulickich, którego granicę zachodnią wyznacza ulica Bolesława Prusa. Obiekt wolnostojący, fasadą zwrócony na południowy zachód, od południa poprzedzony niewielkim, komponowanym fragmentem parku. Główna część parku rozciąga się po stronie północno-wschodniej pałacu. Po stronie północno-wschodniej usytuowana jest dawna oficyna dworska, obecnie Muzeum Hutnictwa Mazowieckiego.

Budynek wzniesiony na rzucie prostokąta, trzytraktowy, z hallem i owalną salą na osi. Od frontu poprzedzony czterokolumnowym gankiem, od parku pięcioboczną w rzucie werandą.

Klasycystyczny pałacyk został zbudowany na początku XIX wieku prawdopodobnie według projektu Piotra Aignera. Zwany potocznie pałacykiem Potulickich w rzeczywistości na przestrzeni lat wielokrotnie zmieniał właścicieli. Byli wśród nich m.in. jeden z twórców Akademii Medykalno-Chirurgicznej w Warszawie i uczestnik insurekcji kościuszkowskiej Józef Czekierski, rosyjski kupiec, wspólnik Leopolda Kronenberga Jan Skwarcow czy warszawski bankier Jan Epstein. W 1877 roku warszawski bankier Jan Wołowski odkupił pruszkowski pałacyk, który po jego śmierci odziedziczyła jego córka Jadwiga, późniejsza hrabina Potulicka. Hrabia Antoni Potulicki – społecznik o wielkich dla Pruszkowa zasługach – mieszkał wraz z żoną w pałacyku w latach 1896-1919. Po jego śmierci hrabina przeprowadziła się do Warszawy, a pałacykiem aż do wybuchu II wojny światowej opiekował się Józef Rawicz. We wrześniu 1939 roku, po zajęciu Pruszkowa przez wojska niemieckie, w pałacyku urzędował komisarz miasta Walter Bock. Po wojnie mieściła się tam kolejno: Wojewódzka Rada Narodowa, Komitet Miejski PZPR, pogotowie ratunkowe, a od 1975 roku do dziś Urząd Stanu Cywilnego.



Fot\_1. Pałacyk Potulickich w Pruszkowie, z prawej strony widoczna obecnie nieistniejąca oranżeria.  
(źródło: [dulag121.pl](http://dulag121.pl))

Interesujący opis budynku napotkano w dokumentacji [8]. Z uwagi na jego wartościowość - opis zacytowano in extenso:

„Przez wiele wieków dobra pruszkowskie należały do rodziny Pruszkowskich. Na pocz. XVII w. przeszły w posiadanie Andrzeja Leszczyńskiego, arcyb. gnieźnieńskiego i kasztelana koronnego. W 1792 r. dobra te odziedziczył hrabia Ksawery Działyński, by wkrótce sprzedać je Franciszkowi Mielewskiemu. Tenże, w 1812 r. przepisał dobra córce Ludwice i jej mężowi, dr Józefowi Czerkieskiemu. Okolo 1820 r. rozpoczęto budowę nowego założenia: dworu, zwanego później pałacem, budynku gospodarczego i lodowni. Wzniesiony dwór miał charakter wyłącznie reprezentacyjny, w oficynie ulokowano kuchnię, spiżarnię i być może pokoje gościnne. Wg A. Klusia, autorem projektu tego założenia mógł być znany architekt warszawski, Fryderyk Franciszek Lessel, m.in. twórca pobliskiego dworu w Pęcicach. W 1827 r. dobra pruszkowskie sprzedane zostają w ręce Tylzerów, od nich kupuje je w 1836 r. kupiec brzesko-litewski Jan Skwarcow, poczem kolejnym właścicielem zostaje warszawski przemysłowiec i bankier Jan Epstein. Brat Jana, Józef Epstein odkupiwszy odeń majątek, w 1870 r. przystąpił do generalnego remontu dworu oraz rozbudowy budynku gospodarczego, do którego dobudowano oranżerię. Równocześnie powstał park projektu Karola Sparmana, późniejszego kierownika Ogrodu Botanicznego w Warszawie. Po pracach budowlano-remontowych Józef Epstein przepisał majątek córce Henriecie, która wkrótce, w 1877 r. sprzedaje go Stanisławowi Wołowskiemu warszawskiemu bankierowi. W 1893 r. dobra pruszkowskie jako prezent ślubny otrzymuje córka St. Wołowskiego, Stanisława Jadwiga, żona hr. Antoniego Potulickiego. W trakcie przeprowadzonych wówczas prac remontowych zmieniono częściowo wnętrze dworu adaptując poddasze na część mieszkalną (sypialnie), dodano tarasy nad portykiem głównego wejścia i nad ryzalitem. Przebudowie uległ też budynek gospodarczy oraz lodownia. Równocześnie przekształcono stary i założono nowy park wg projektu arch. Waleriana Kronenberga.

Po śmierci hr. Antoniego Potulickiego, wdowa zamieszkała w Warszawie, a dwór stał się letnią rezydencją przeznaczoną na spotkania towarzyskie. Równocześnie Jadwiga Potulicka rozpoczęła podział i sprzedaż ziemi w Pruszkowie. Do końca II wojny światowej dwór pełnił rolę reprezentacyjną. W 1945 r. Jadwiga Potulicka została wywłaszczona a majątek przeszedł na Skarb Państwa. Dwór przeznaczono na biura, wielokrotnie przebudowywano i zniszczono. Zniszczeniom ulegały także oficyna i lodownia, a olbrzymi park znacznie okrojono. W 1975 r. dwór przeznaczony został na Urząd Stanu Cywilnego i wkrótce dokonano jego adaptacji wg projektu PP PKZ. W trakcie tych prac usunięto wtórne podziały, salom na parterze przywrócono charakter reprezentacyjny, elewacje odzyskały pierwotny wygląd, w części obniżono dach. Dwór jest przykładem niewielkiej budowli klasycystycznej, o proporcjonalnie ukształtowanej bryle, dobrym detalu architektonicznym, pierwotnym układzie pomieszczeń.”



Park Potulickich: pałacyk na dawnych fotografiach – cz. 3 - pruszkowski pałacyk potulickich lata pRL fotka archiwum państwowe (2)

**Fot\_2.** Pałacyk Potulickich w Pruszkowie – lata PRL.  
(źródło: wpr24.pl)



Nr	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				
1. Obiekt zabytkowy																									2. Miejscowość				
PALACZK ul. T. Kościuszki 1260																									PRUSZKÓW				
3. Wiek		4. Styl		5. Kubatura m <sup>3</sup>		6. Powierzchnia w m <sup>2</sup>																							
XIX		Klasyc.		17000		3400																							
7. Materiał budowlany		Przed zniszczeniem		Po odbudowie		11. Ilość budynków		14. Grunty należące do zabytku:		20. Przynależność administracyjna																			
						1		ha		a) województwo WARSZAWSKIE																			
						1				b) powiat PRUSZKÓW																			
										c) gmina m. PRUSZKÓW																			
a) ściany		CEGLA				12. Ilość kondygnacji		a) ogrody stylowe		21. Stacje																			
						1		4		Nazwa stacji																			
b) sklepienia		-						-		a) kolejowa PRUSZKÓW																			
c) stropy		DREW.						-		b) autobusowa -																			
d) więzania dachu		DREW.				12		d) wody		22. Właściciel i jego adres																			
e) krycie dachu		PAPE				1		e) inne		PREZYDENT M.R.N.																			
23. Użytkownik i jego adres																													
KON. POLIATOWY PRZK WIELKIE ŻOŁNIA																													
24. Inwestor i jego adres																													
25. Rejestr zabytku Nr 481																													
rok 1962 miejsce przechowywania																													
26. Nazwa księgi hipotecznej																													
27. Nr hipoteczny																													
28. Akta																													
29. Fotografie																													
30. Inwentaryzacja pomiarowa																													
3. Wyposażenie architektoniczne																													
GANEK 4-KOLUMNOWY																													
15. Przeznaczenie pierwotne budynku																													
PALACZK - MIEŚK																													
16. Użytkowanie w latach ubiegłych																													
17. Użytkowanie obecne																													
18. Nadaje się do użycia na																													
19. Data, rodzaj i stopień zniszczeń i odbudowy																													
Data		O P I S													Zniszczenia		Odbudowa												
VIII.1939 r.		NIEZNISZCZONY													%		%												
XI.1939 r.																													
XII.1945 r.																													
9. Autorzy i data budowy i przebudowy																													
P. XIX W.																													
1864 r.																													
10. Udostępnienie																													
WZ OGLANIE																													

CWD — Drukarnia W-wa, Bema 86, Zam. nr 249-512

**Fot\_3.** Karta ewidencyjna zabytku – strona tytułowa.  
(źródło: zabytek.pl)

9532	
OŚRODEK DOKUMENTACJI ZABYTKÓW W WARSZAWIE KARTA EWIDENCYJNA ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA	
1. Obiekt  <div style="font-size: 1.5em; font-weight: bold; margin-left: 20px;">870/1</div> PALACYK POTULICKICH	2. Czas powstania ok. 1820 r., 1870, k. XIX w.
11. Zdjęcia, rzut, sytuacja, orientacja,	
<div style="text-align: center;">1</div> 	<div style="text-align: center;">ORIENTACJA 1: 20000</div> 
<div style="text-align: center;">2</div> 	<div style="text-align: center;">SYTUACJA 1: 2000</div> 
3. Miejscowość  <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">PRUSZKÓW</div>	
4. Adres ul. B. Prusa 7 05-800 Pruszków  nr hipoteczny <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
5. Przynależność administracyjna województwo mazowieckie gmina Pruszków <i>pow. pruszkowski</i>	
6. Poprzednie nazwy miejscowości Pruszków	
Przynależność admin. przed 1975 Wojew. 1975 warszawskie powiat pruszkowski	
8. Właściciel i jego adres Urząd Miasta i Gminy w Pruszkowie	
9. Użytkownik i jego adres Urząd Stanu Cywilnego - Pałac Ślubów, Pruszków, ul. B. Prusa 7	
10. Rejestr zabytków Nr 1089/491 Data 26.3.1962	

**Fot\_4.** Karta ewidencyjna zabytku – strona tytułowa.  
(źródło: zabytek.pl)

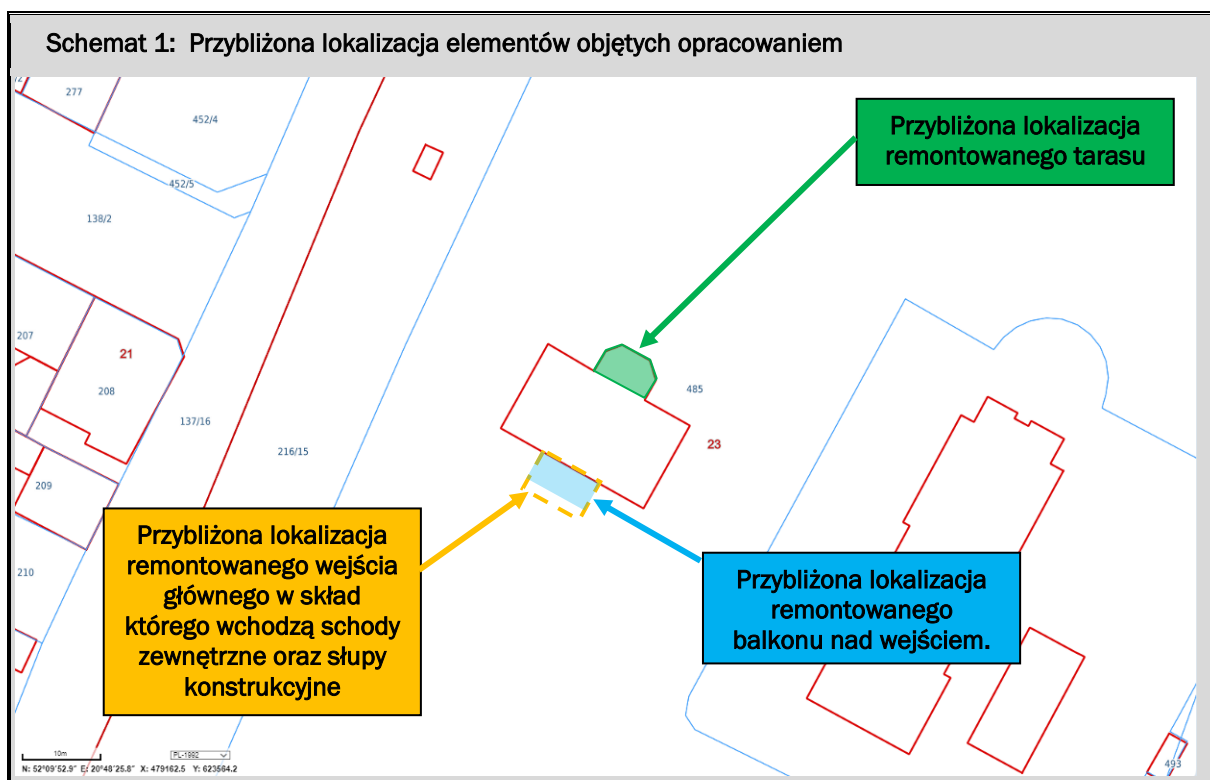
## 1.2. Program prac remontowych

### 1.2.1. Elementy podlegające pracom remontowym

Projektuje się wykonanie prac budowlano-konserwatorskich obejmującą naprawę następujących elementów obiektu:

- słupów konstrukcyjnych w obszarze frontowego ganku, wraz z remontem nawierzchni schodów wejściowych;
- balkonu nad gankiem wejściowym;
- tarasu nad dobudowaną werandą.
- stolarki okiennej oraz drzwiowej.

Przybliżoną lokalizację charakterystycznych elementów objętych zakresem robót przedstawia się na **schemacie nr 1** poniżej:



### 1.2.2. Forma architektoniczna

#### Schody zewnętrzne (podest):

Schody wykończone przy pomocy płyt z piaskowca, ułożonych na z podbudowie ceglanej i/lub częściowo betonowej. Centralnie, przed głównym wejściem do budynku zamontowano stalową wycieraczkę z płaskowników wyginanych w ozdobny wzór organiczny.

#### Filary w wejściu głównym do budynku

Filary wykonano jako słupy okrągłe murowane z cegły pełnej, na kamiennej podstawie z piaskowca. Fundamenty słupów ceglane z cegły ceramicznej pełnej, murowanej na klasyczną zaprawę wapienną.

#### Drzwi wejściowe:

Drzwi wejściowe klasyczne: drewniane dwuskrzydłowe, płycinowe, malowane na biało, z nadświetlem ze szprosami. Skrzydła symetryczne. Okucia ozdobne mosiężne.

#### Stolarka okienna:

Okna drewniane, skrzynkowe, ze szprosami. Szyby zewnętrzne pojedyncza, natomiast wewnętrzne podwójne. Okna malowane na biało.

Pod oknami zamocowano obróbki blacharskie z blachy tytan-cynkowej.

#### Balkon :

Balkon wykonano od frontu, jako osiowo-symetryczny, względem centralnej osi budynku, bezpośrednio nad wejściem głównym. Przedmiotowy balkon wzdłuż zewnętrznej krawędzi wsparty jest na czterech okrągłych słupach opisanych powyżej.

Balustrada balkonowa wykonana została z prętów kwadratowych wyginanych w proste formy, zwieńczone ostrym łukiem, na kształt łuku gotyckiego.

Posadzka balkonowa współczesna, wykonana z płytek gresowych.

#### Taras:

Balkon wykonano jako osiowo-symetryczny, względem centralnej osi budynku, bezpośrednio nad dobudowaną werandą. Przedmiotowy taras zbudowano na podstawie pięciokąta.

Balustrada tarasu wykonana została jako ozdobna, kuta, z betonowymi filarkami, wykonana ze stali żeliwnej.

Posadzka balkonowa współczesna, wykonana z płytek gresowych.



Park Potulickich: pałacyk na dawnych fotografiach – cz. 3 - pruszkowski pałacyk potulickich fotki z archiwów państwowych (3)

**Fot\_5.** Pałacyk Potulickich w Pruszkowie – elewacja południowa (stolarka drzwiowa i okienna, schody zewnętrzne, słupy konstrukcyjne oraz balkon nad wejściem).  
(źródło: wpr24.pl)





Park Potulickich: pałacyk na dawnych fotografiach – cz. 3 – pruszkowski pałacyk potulickich lata p1l fotka archiwum państwowe (1)

**Fot\_6.** Pałacyku Potulickich w Pruszkowie – elewacja północna (stolarka drzwiowa i okienna, taras).  
(źródło: wpr24.pl)

### 1.2.3. Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca formę architektoniczną obiektu

**Uwaga:** Dokumentację fotograficzną wykonano 29 lipca oraz 12 września 2024 roku.



**Fot\_7.** Widok elewacji południowej. Na fotografii widoczna strefa wejściowa przewidziana do remontu (schody wejściowe, słupy balkon)



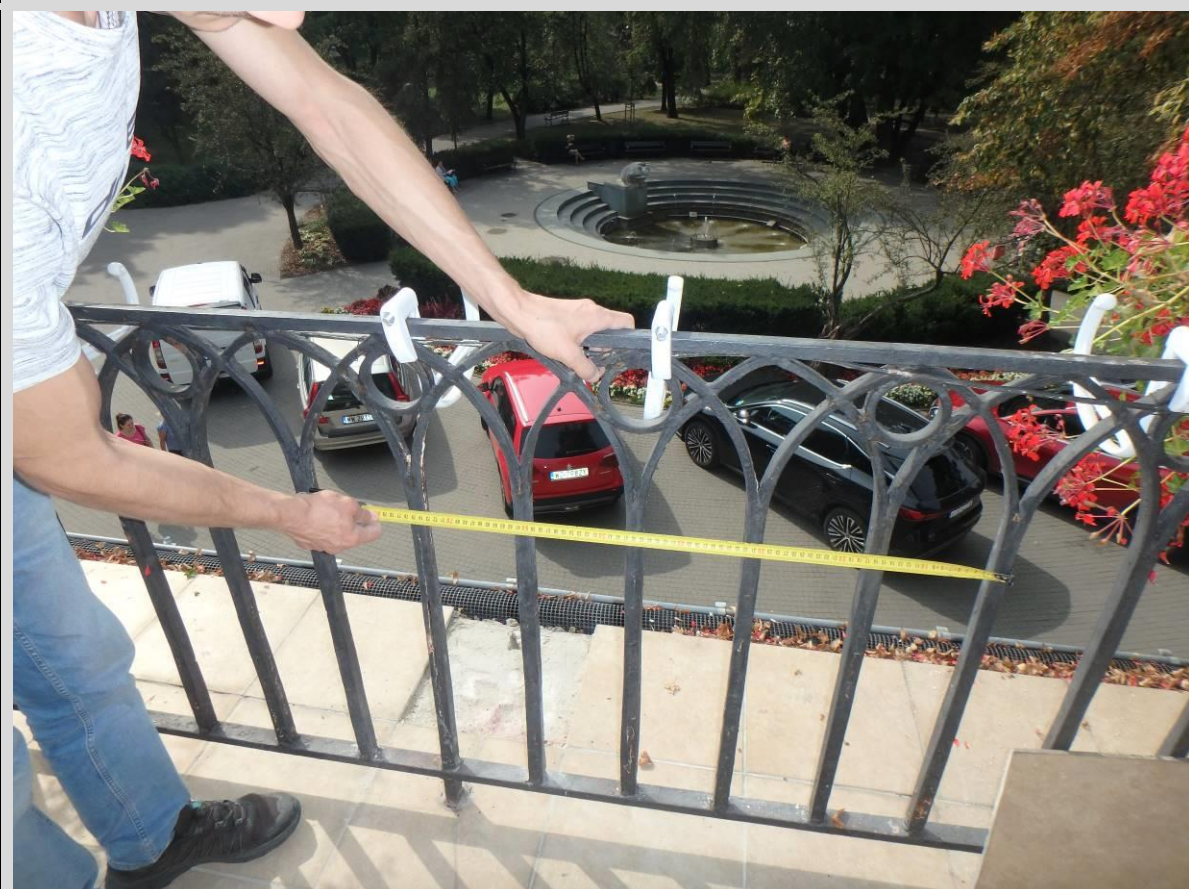


**Fot\_7.** Widok elewacji północnej. Na fotografii widoczny taras przewidziany do remontu



**Fot\_8, 9.** Widok od frontu oraz od góry tarasu na elewacji północnej. Zachowana balustrada stalowa, pokryta wtórnymi warstwami malarskimi. Zachowane również betonowe słupki balustrady, pokryte wtórnymi warstwami wykończeniowymi. Warstwy wykończeniowe tarasu wtórne.





**Fot\_10, 11.** Widok balkonu na elewacji południowej. Zachowana balustrada stalowa, pokryta wtórnymi (obecnie czarnymi) warstwami malarskimi. Warstwy wykończeniowe balkonu wtórne- obecnie płytki gresowe.





**Fot\_12.** Widok wejścia głównego do budynku. Schody wraz z podestem wykonano z płyt z piaskowca. Słupy konstrukcyjne wykonane jako murowane, tynkowane.



**Fot\_13.** Widok wejścia drzwi wejściowych do budynku. Drzwi drewniane płycinowe z naświetlami. Naświetle ze szprosami.



**Fot\_14.** U podnóża drzwi wejściowych ozdobna wycieraczka stalowa.



**Fot\_15.** Widok przykładowej stolarki okiennej. Okna drewniane, skrzynkowe z płycinami i szprosami, wykonane na wzór pierwotnych. Okna ościeżnicowe (okna polskie) podwójne, szyba zewnętrzna pojedyncza, szyba wewnętrzna podwójna. Okucia mosiężne.



#### 1.2.4. Inwentaryzacja uszkodzeń remontowanych elementów

UWAGA: OPISY USTEREK ZAMIESZCZONO W OPISACH FOTOGRAFII PONIŻEJ.

##### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA USZKODZEŃ STREFY WEJŚCIOWEJ DO BUDYNKU



Fot. 16 i 17. Widok przykładowych warstw wykończeniowych na słupach konstrukcyjnych. Tynki w dolnych partiach w wielu miejscach spękane, zmurszałe, odpajające się od podłoża.



**Fot. 18.** Widok zdegradowanej podstawy słupa wykonanej z piaskowca. Na podstawie słupa widoczne ubytki korozyjne.



**Fot. 19.** Widok zanieczyszczonej, przebarwionej posadzki podestu/schodów zewnętrznych wykonanej z płyt z piaskowca. Na powierzchni płyt z piaskowca widoczne wysolenia oraz ubytki korozyjne.





**Fot. 20.** Widok zanieczyszczonej, przebarwionej posadzki podestu/schodów zewnętrznych wykonanej z płyt z piaskowca. Na powierzchni płyt z piaskowca widoczne ubytki korozyjne.



**Fot. 21.** Widok przykładowej naprawy płyty z piaskowca metodą flekowania.



**Fot. 22.** Widok stalowej wycieraczki pokrytej korozją



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA USZKODZEŃ TARASU



**Fot. 23.** Istniejące okładziny ceramiczne tarasu w dużej mierze odspojone nienośnie.



**Fot. 24.** Przykład odspojień płytki cokołowej



**Fot. 25, Fot 26.** Płytki w strefie krawędziowej możliwe do zdemontowania bez użycia narzędzi. Warstwa kleju oraz szlichty zdegradowana.



**Fot. 27.** Widok porastającej ze szlichty roślinności wskazującej na jej wysoki stopień zawilgocenia.



**Fot. 28.** Widok przykładowych odparzeń tynku na powierzchni słupka balustradowego





**Fot. 29.** Wysokość balustrady ok 94cm.



**Fot. 30.** Warstwy posadzkowe wykonane „na styk” z dolną krawędzią balustrady – brak możliwości swobodnego odprowadzenia wody opadowej.



**Fot. 29, 30.** Balustrady wielokrotnie przemalowywane. Grubość powłok malarskich i ilości powodującej „wygładzenie” detalu architektonicznego.

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA USZKODZEŃ BALKONU



**Fot. 31.** Istniejące okładziny ceramiczne balkonu w dużej mierze odspojone nienośnie.



**Fot. 32.** Brak doszczelnienia strefy styku posadzki z drzwiami balkonowymi.

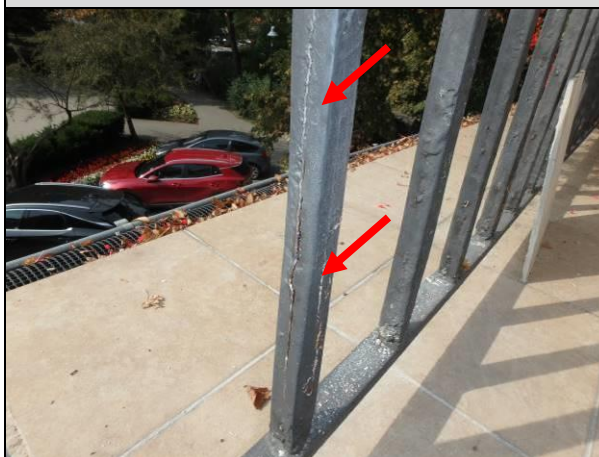




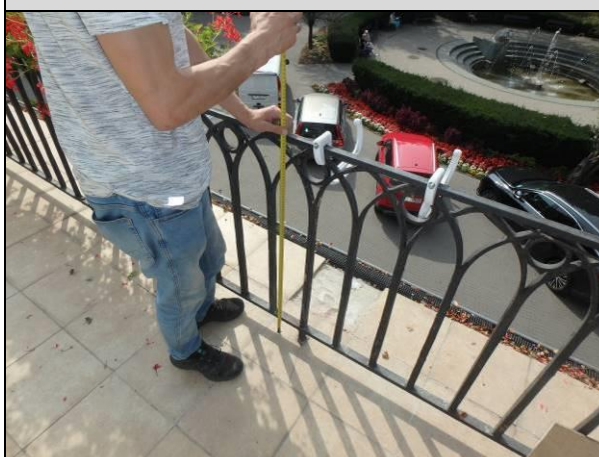
**Fot. 33.** Brak uszczelnienia na styku drzwi balkonowych z posadzką balkonu/tarasu.



**Fot. 34.** Przykładowe uszkodzenie przęsła balustrady. Tu pęknięcie przęsła na skutek korozji.



**Fot. 35, 36.** Balustrada balkonu z silnymi uszkodzeniami korozyjnymi



**Fot. 37, 38.** Wysokość balustrady ok 89cm.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA USZKODZEŃ STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ



Fot. 39, 40. Przykładowe, występujące miejscowo zbutwiałe elementy drewniane



Fot. 41. Przykładowe pęknięcie ramy okiennej przy zawiasie.



Fot. 41. Przykładowe uszkodzenie ramki mocującej ozdobną płycinę.





**Fot. 43, 44.** Przykładowe uszkodzenie ramki mocującej szybę okienną



**Fot. 41.** Miejscowe wtórne naprawy przy pomocy poliuretanowych mas uszczelniających..

**Fot. 42.** Przykładowe złuszczenie powłoki malarskiej.



**Fot. 41.** Przykładowe ubytki kitu szklarskiego.

### 1.2.5. Badania szczegółowe wybranych elementów

- Odkrywka warstw tynkarskich słupa w wejściu do budynku (ODKRYWKA 01)

Odkrywkę wykonano w okolicy podstawy słupa. Na podstawie odkrywki stwierdzono:

- ❑ Na powierzchni słupa widoczne spękania oraz odparzenia warstw tynkarskich (fot. 01\_1).
- ❑ Tynki na powierzchni słupa osypujące się nienośnie (fot. 01\_2). Z wykonanej odkrywki pobrano dwie próbki tynków celem oznaczenia poziomu zasolenia struktury. W obu próbkach wykonane oznaczenie wykazało zasolenie na poziomie  $\geq 1\%$ . Przy czym zwraca się uwagę, że 1% jest maksymalnym możliwym odczytem wykorzystanego urządzenia pomiarowego, a już stężenie soli na poziomie 0,1% uznawane jest za poziom wysoki!
- ❑ Cegłą stanowiąca element nośny słupa krucha nienośna, osypująca się (fot. 01\_3). Z wykonanej odkrywki pobrano próbkę materiału murowego celem oznaczenia poziomu zasolenia struktury. Wykonane oznaczenie wykazało zasolenie na poziomie  $\geq 1\%$ . Przy czym zwraca się uwagę, że 1% jest maksymalnym możliwym odczytem wykorzystanego urządzenia pomiarowego, a już stężenie soli na poziomie 0,1% uznawane jest za poziom wysoki!

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ODKRYWKI 01



Fot. 01\_1. Widok miejsca odkrywki. Widoczne spękania i odspojenia tynków..



Fot. 01\_2. Tynki w miejscu odkrywki osypujące się nienośnie. Zasolenie struktury tynków  $\geq 1\%$  -bardzo wysokie.



Fot. 01\_3. Struktura cegły w miejscu odkrywki osypująca się nienośnie. Zasolenie struktury cegły  $\geq 1\%$  -bardzo wysokie.



- Odkrywka fundamentu słupa w wejściu do budynku (ODKRYWKA 02)

Na podstawie odkrywki fundamentu słupa stwierdzono:

- ❑ Podstawa słupa z piaskowca z wyraźnymi pęknięciami strukturalnymi (fot. 02\_1, 02\_2).
- ❑ Widoczne miejscowe naprawy metodą flekowania. Materiał użyty do flekowania ponownie odspojony z większym niż pierwotnie fragmentem skały pierwotnej (fot. 02\_3).
- ❑ Cegła fundamentu wymurowana bezpośrednio pod podstawą słupa silnie zawilgocona. Pomiary wilgotności cegieł poniżej podstawy słupa **186,4 oraz 193,8 [digits]** (>12%) – przegroda mokra (fot. 02\_4 do 02\_6).
- ❑ Cegłą fundamentu wymurowana bezpośrednio pod podstawą słupa zmuszała, o wyraźnie obniżonych parametrach wytrzymałościowych (fot. 02\_7).
- ❑ Spoiny cegieł w fundamencie miejscowo całkowicie wypłukane. Cegły spod słupa nośnego możliwe do wyjmowania bez użycia narzędzi (fot. 02\_8, 02\_9).
- ❑ Z wykonanej odkrywki pobrano próbkę materiału murowego celem oznaczenia poziomu zasolenia struktury. Wykonane oznaczenie wykazało zasolenie na poziomie **0,064%** - poziom zasolenia fundamentu „średni”.

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ODKRYWKI 02



Fot\_02\_1, 02\_2. Podstawa słupa z wyraźnymi pęknięciami strukturalnymi.



Fot\_02\_3. Widoczne miejscowe naprawy metodą flekowania. W miejscu flekowania nastąpiło ponowne odspojenie – z większym niż pierwotnie fragmentem skały.



Fot\_02\_4. Kolor cegły silnie „brunatny”, co świadczy o wysokim stopniu zawilgocenia struktury muru.





**Fot\_02\_5.** Pomiar wilgotności muru „na cegle”  
Tu odczyt **186,4[digits]** – przegroda mokra.



**Fot\_02\_6.** Pomiar wilgotności muru „na tynku”  
Tu odczyt **193,8[digits]** – przegroda mokra.



**Fot\_02\_7.** Cegła wymurowana pod podstawą słupa  
zmerszała, krucha, o obniżonych parametrach  
nośności.



**Fot\_02\_8.** Spoiny cegieł w fundamencie  
miejscowo całkowicie wypłukane. Cegły  
fundamentu słupa nośnego miejscowo możliwe do  
wyjęcia bez użycia narzędzi.



**Fot\_02\_9, 02\_10.** Przykład całkowicie zwiertniętej spoiny.



- **Odkrywka warstw tarasowych w strefie krawędziowej (ODKRYWKA 03)**

**Na podstawie odkrywki strefy krawędziowej tarasu stwierdzono:**

- ❑ Płytki nienośna, niezwiązana z podłożem – możliwa do zdjęcia w całości bez użycia narzędzi. (fot. 03\_1, 03\_2);
- ❑ Zaprawa klejąca widocznie zdegradowana, nienośna (fot. 03\_1, 03\_2);
- ❑ Brak izolacji podpłytkowej (fot. 03\_1, 03\_2);
- ❑ Pod warstwą kleju warstwa szlichty zbrojonej za pomocą siatki Ledóchowskiego oraz siatką z drutów stalowych (fot. 03\_3, 03\_4). Struktura szlichty zwietrzała – nienośna.
- ❑ Pod szlichtą zastosowano izolację z wątpliwej jakości masy bitumicznej – izolacja spękana, „krucha”. Zastosowana izolacja utraciła swoje zdolności izolacyjne.

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ODKRYWKI 03



**Fot 03\_1, 03\_2.** Płytki wraz z zaprawą klejącą nienośna – możliwa do zdjęcia w całości bez użycia narzędzi. Brak izolacji podpłytkowej.



**Fot. 03\_3, 03\_4.** Pod płytką zbrojona szlichta cementowa niezabezpieczona izolacją podpłytkową. Szlichta widocznie zawilgocona.



**Fot. 04\_5, 04\_6.** Zastosowana izolacja bitumiczna wątpliwej jakości – „krucha” - nieelastyczna.



- **Odkrywka warstw tarasowych w strefie przyściennej (ODKRYWKA 04)**

**Na podstawie odkrywki warstw tarasowych w strefie przyściennej stwierdzono:**

- ❑ Płytki nienośna, niezwiązana z podłożem – możliwa do zdjęcia w całości (fot. 04\_1, 04\_2);
- ❑ Brak izolacji podpłytkowej (fot. 04\_2);
- ❑ Struktura przełomu szlichty wyraźnie zawilgocona (fot. 04\_5);
- ❑ Szlichta grubości 5,5cm (fot. 04\_6).
- ❑ Pod warstwą kleju warstwa szlichty grubości **5,5cm** zbrojonej za pomocą siatki z drutów stalowych widocznie zawilgocona. Pomiar wilgotności górnej powierzchni 186,2 [digits] – przegroda mokra (fot. 04\_3, 04\_4). Pomiar wilgotności w pobliżu dolnej powierzchni 186 [digits] – przegroda mokra (fot. 04\_5, 04\_6);
- ❑ W narożu wklęsłym obecność profilu z tworzywa sztucznego. Na profilu widoczne krople wody (fot. 04\_7, 04\_8);
- ❑ Pod szlichtą zastosowano izolację z wątpliwej jakości. Grubość nałożonej masy bitumicznej ok. **1cm**. izolacja „miękka” w dotyku, niezwiązana, zmarglona, plastyczna. Izolacja widziela nieprzyjemny „chemiczny” zapach.
- ❑ Pod izolacją bitumiczną czerwone ceglane zwierciny – najprawdopodobniej cegła stropu typu kleina.

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ODKRYWKI 04



**Fot 04\_1, 04\_2.** Płytki wraz z zaprawą klejącą nienośna – możliwa do zdjęcia w całości. Brak izolacji podpłytkowej



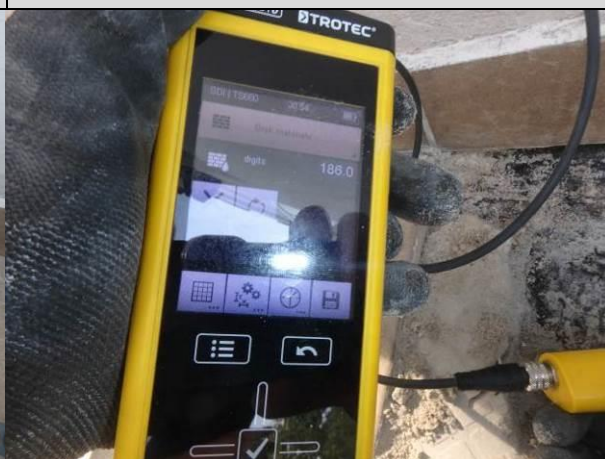
**Fot 04\_3, 04\_4.** Pod płytką szlichta cementowa niezabezpieczona izolacją podpłytkową. Pomiar wilgotności górnej powierzchni szlichty **186,2 [digits]** – przegroda mokra.



**Fot 04\_5.** Przełom szlichty wyraźnie zawilgocony.



**Fot 04\_6.** Pomiar grubości szlichty – 5,5cm.



**Fot. 04\_5, 04\_6.** Pomiar wilgotności w pobliżu dolnej powierzchni szlichty **186,0 [digits]** – przegroda mokra.



**Fot. 04\_7, 04\_8.** Pod szlichtą w narożniku wklęsłym stwierdzono profil z tworzywa sztucznego. Na profilu widoczne krople wody.





**Fot 04\_9.** Zastosowana izolacja bitumiczna gr. ok 1cm. izolacja plastyczna, niezwiązana, wydzielająca nieprzyjemny „chemiczny” zapach.



**Fot 04\_10.** Pod izolacją bitumiczną czerwone zwierziny – najprawdopodobniej cegła stropu typu kleina.

- **Odkrywka warstw balkonowych (ODKRYWKA 05)**

**Na podstawie odkrywki warstw balkonowych stwierdzono:**

- ❑ Płytki nienośna, niezwiązana z podłożem – możliwa do zdjęcia w całości (**fot. 05\_1, 05\_2**);
- ❑ Zaprawa klejąca widocznie zdegradowana, nienośna. Pomiar wilgotności górnej powierzchni kleju 182,6 [digits] – przegroda mokra (**fot. 05\_3, 05\_4**);
- ❑ Brak izolacji podpłytkowej (**fot. 05\_5**);
- ❑ Pod warstwą kleju warstwa szlichty grubości 3cm widocznie zawilgocona. Pomiar wilgotności górnej powierzchni 170,0 [digits] – przegroda mokra (**fot. 05\_6**). Pomiar wilgotności w pobliżu dolnej powierzchni 186,8 [digits] – przegroda mokra (**fot. 05\_7, 05\_8**);
- ❑ Krawędziowa obróbka blacharska wykonana ze spadkiem „do wewnątrz” budynku – rozwiązanie uniemożliwiające prawidłowe odprowadzenie wody – nieprawidłowo (**05\_9**);
- ❑ Pod szlichtą zastosowano izolację z wątpliwej jakości masy bitumicznej – izolacja „mięka” w dotyku, wykazuje właściwości plastyczne (**fot. 05\_10**).
- ❑ Izolacja bitumiczna „wyprowadzona” na czoło szlichty – rozwiązanie uniemożliwiające prawidłowe odprowadzenie wody – nieprawidłowo (**fot. 05\_11**).;
- ❑ Pod izolacją bitumiczną stwierdzono obecność „folii w płynie” – rozwiązanie nieadekwatne do zamierzenia – folia w płynie jest materiałem izolacyjnym do zastosowań wewnętrznych – nieprawidłowo (**fot. 05\_12**).

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ODKRYWKI 05

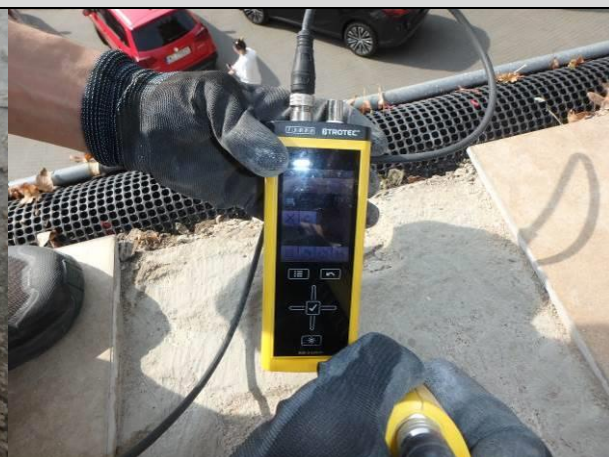


**Fot. 05\_1, 05\_2.** Płytki wraz z zaprawą klejącą nienośna – możliwa do zdjęcia w całości.





**Fot. 05\_3, 05\_4).** Zaprawa klejąca widocznie zdegradowana. Pomiar wilgotności górnej powierzchni kleju **182,6 [digits]** – przegroda mokra.



**Fot 05\_5.** Pod płytką szlichta cementowa niezabezpieczona izolacją podpłytkową

**Fot 05\_6).** Pomiar wilgotności górnej powierzchni szlichty **170,0 [digits]** – przegroda mokra.



**Fot. 05\_7, 05\_8).** Pomiar wilgotności w pobliżu dolnej powierzchni szlichty **186,8 [digits]** – przegroda mokra.





**Fot 05\_9.** Krawędziowa obróbka blacharska wykonana ze spadkiem „do wewnątrz” budynku – rozwiązanie uniemożliwiające prawidłowe odprowadzenie wody – nieprawidłowo.



**Fot. 05\_10.** Pod szlichtą zastosowano izolację z wątpliwej jakości masy bitumicznej – izolacja „miękka” w dotyku, wykazuje właściwości plastyczne.



**Fot. 05\_11** Izolacja bitumiczna „wyprowadzona” na czoło szlichty – rozwiązanie uniemożliwiające prawidłowe odprowadzenie wody – nieprawidłowo.



**Fot 05\_12.** Pod izolacją bitumiczną stwierdzono obecność dodatkowej warstwy izolacji z „folii w płynie”.

#### 1.2.6. Pomiary zawilgoceń słupów konstrukcyjnych

Pomiarów zawilgoceń powierzchni przegród budowlanych dokonano przy użyciu miernika wielofunkcyjnego **TROTEC T3000** z zastosowaniem czujnika **TS 660 SDI** (zasada pomiaru: dielektryczna; przedział pomiarowy: 0,0 do 200,0[digit]; dokładność 0,1[digit], głębokość penetracji: do 40mm). Podczas zastosowania dielektrycznej metody pomiaru, otrzymujemy wartości indykatywne, które interpretować należy według następujących zasad:

Wskazanie [liczbowe]	Zakres pomiarowy badania wilgotności
<40 jednostek	Przegroda sucha
41 – 60 jednostek	Nieznaczne zawilgocenie
61 – 80 jednostek	Średnie zawilgocenie
81 – 120 jednostek	Silne zawilgocenie
>120 jednostek	Przegroda mokra

**Uwaga:** Ze względu na niejednorodność struktury materiału poddanego badaniu stopnia zawilgocenia – badane wartości pomiarów rozpatrywać należy jako wartości szacunkowe umożliwiające analizę porównawczą wyników. Oznacza to, że pomiary wykraczające poza wskazane w tabeli wartości nie powinny być interpretowane bardzo ściśle.

Lokalizację wybranych punktów pomiarowych przedstawiono na **schemacie nr 2** zamieszczonym poniżej. Wartości odczytów poziomu zawilgocień w poszczególnych punktach pomiarowych przedstawiono poniżej w **tabeli nr 1**.

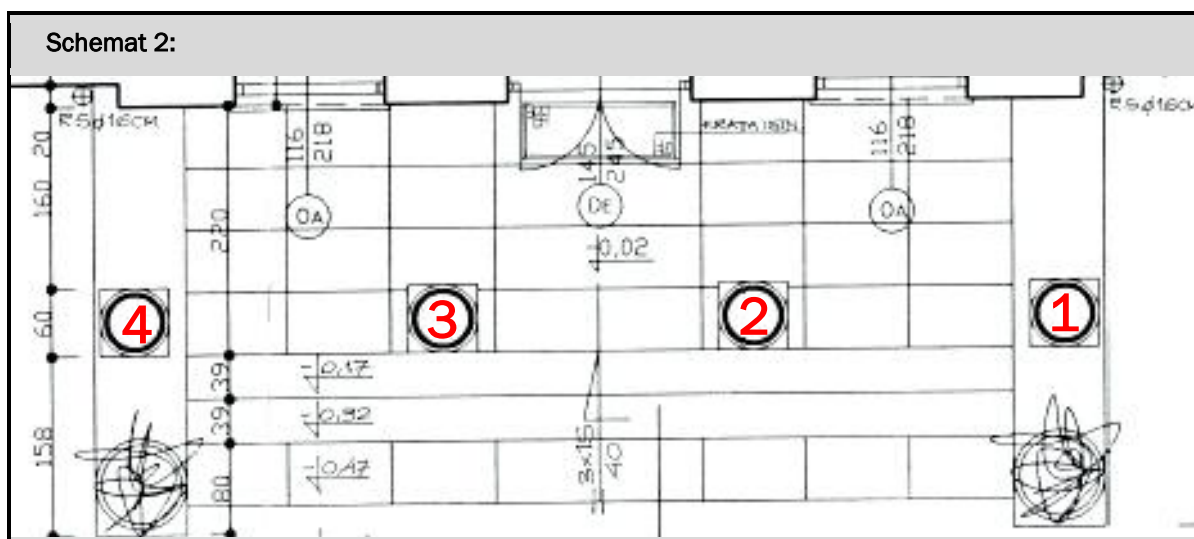




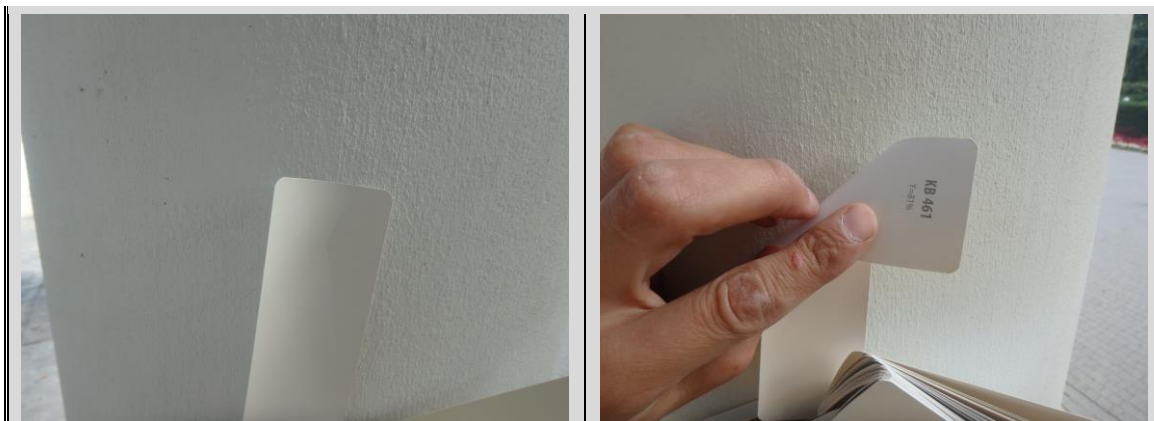
TABELA nr 1: POMIARY ZAWILGOCEŃ SŁUPÓW KONSTRUKCYJNYCH				
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
Lp.	opis miejsca pomiaru	materiał	odczytana wartość indykatywna [digits]	ocena zawilgożenia
1	Przy podstawie słupa	cegła	-	-
		tynk	107,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 0,2m	tynk	108,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 0,5m	tynk	87,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 1m	tynk	63,0	średnio zawilgocony
2	Przy podstawie słupa	cegła	188,0	mokry
		tynk	123,0	mokry
	Słup na wysokości ~ 0,2m	tynk	103,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 0,5m	tynk	82,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 1m	tynk	60,0	nieznacznie zawilgocony
3	Przy podstawie słupa	cegła	184,0	mokry
		tynk	121,0	mokry
	Słup na wysokości ~ 0,2m	tynk	98,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 0,5m	tynk	67,0	średnio zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 1m	tynk	47,0	nieznacznie zawilgocony
4	Przy podstawie słupa	cegła	-	-
		tynk	98,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 0,2m	tynk	102,0	silnie zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 0,5m	tynk	63,0	średnio zawilgocony
	Słup na wysokości ~ 1m	tynk	60,0	nieznacznie zawilgocony

### 1.2.7. Profile warstw słupów konstrukcyjnych – badania stratygraficzne



1	2	3	4
Szpachlówka tynkarska w kolorze NCS S 0502-Y – wtórna warstwa remontowa z ostatniego remontu	Farba	Tynk cementowo – wapienny	Mur ceglany
Fotografia S_1 Profil warstw tynkarskich słupów konstrukcyjnych przed wejściem głównym.			





**Fotografia S\_2, S\_3** Ustalenie pierwotnej kolorystyki budynku – kolor zbliżony do **KB 461** wg wzornika KABE FARBwerk – odpowiednik koloru **NCS S 0502-Y** wg wzornika NCS.

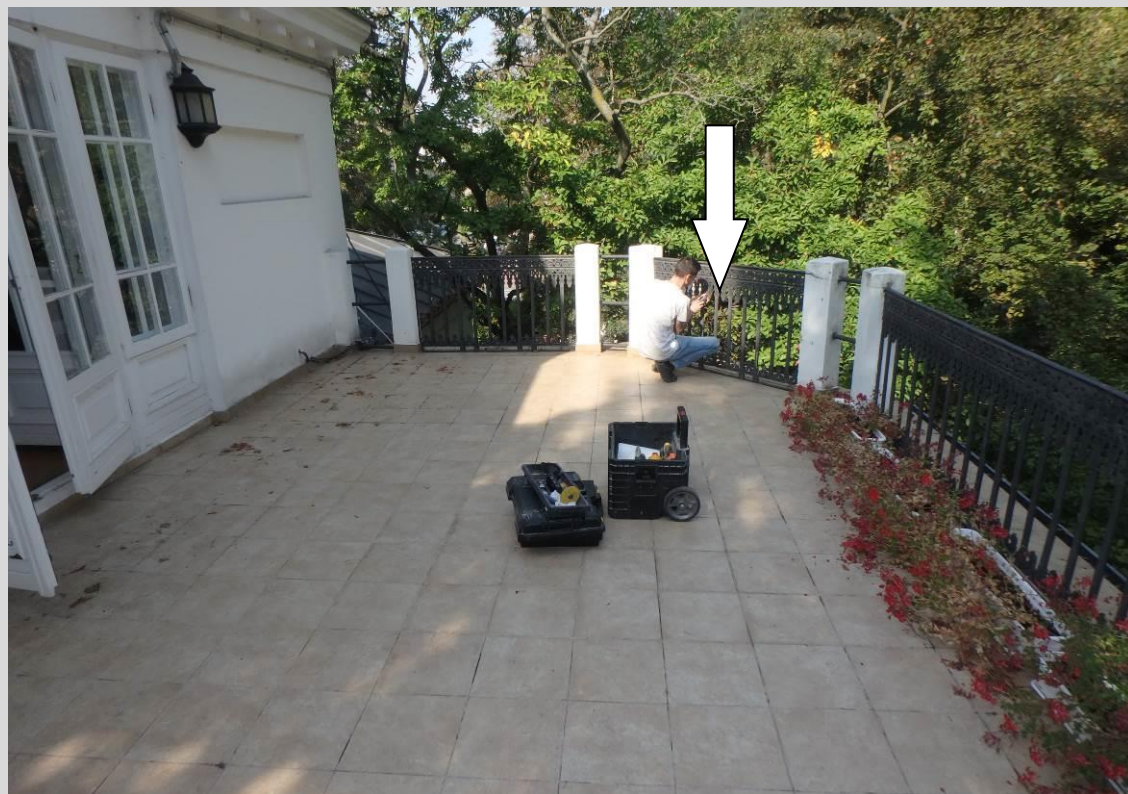
NCS S 0502-Y

Kolor **NCS S 0502-Y** wg wzornika NCS

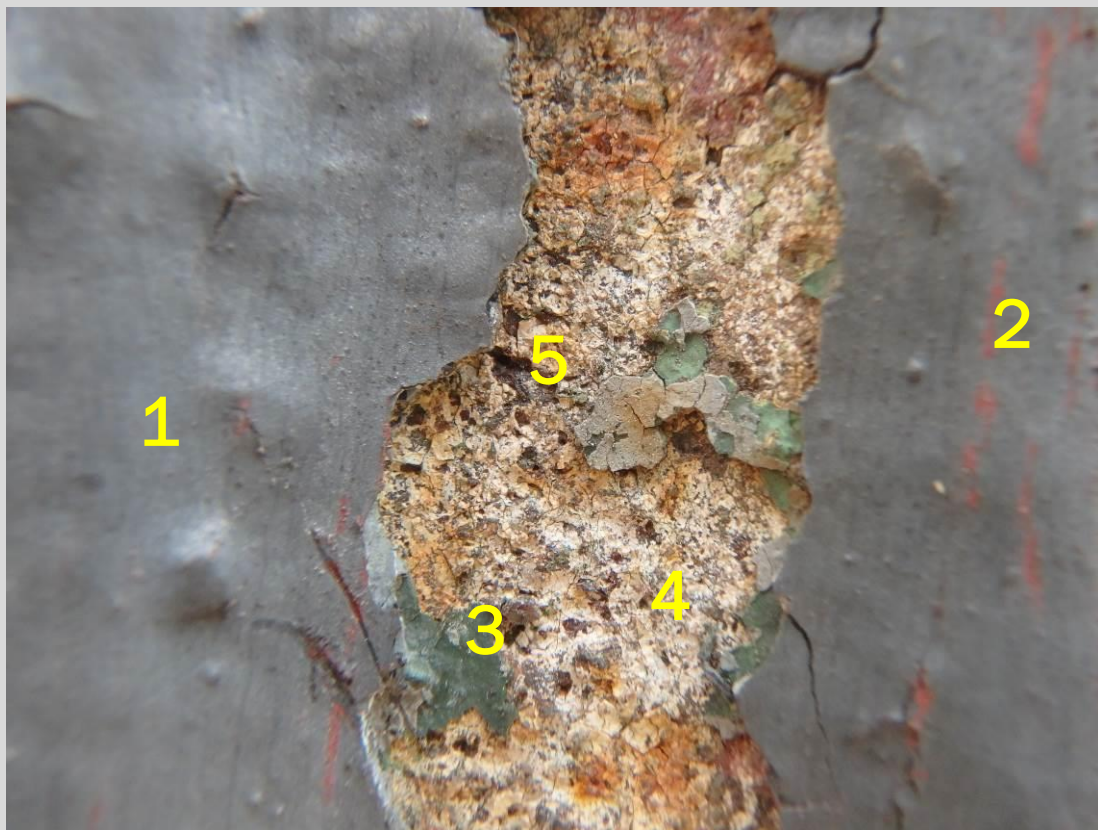
### 1.2.8. Profile warstw balustradowych – badania stratygraficzne

- Badanie stratygraficzne nr 1 Badanie warstw malarskich balustrad tarasowych

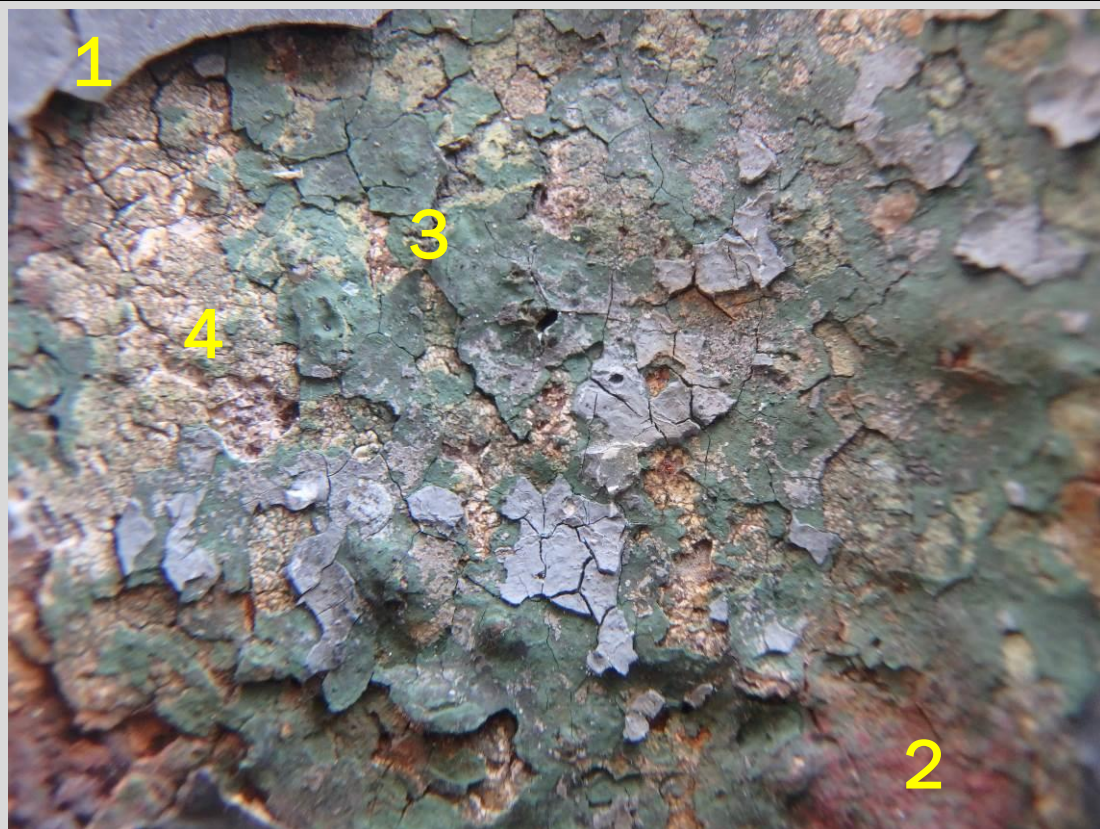
Fotografie dokumentujące wykonanie warstw malarskich balustrad tarasowych



Fot S1\_1. Przybliżona lokalizacja badania stratygraficznego nr 1.

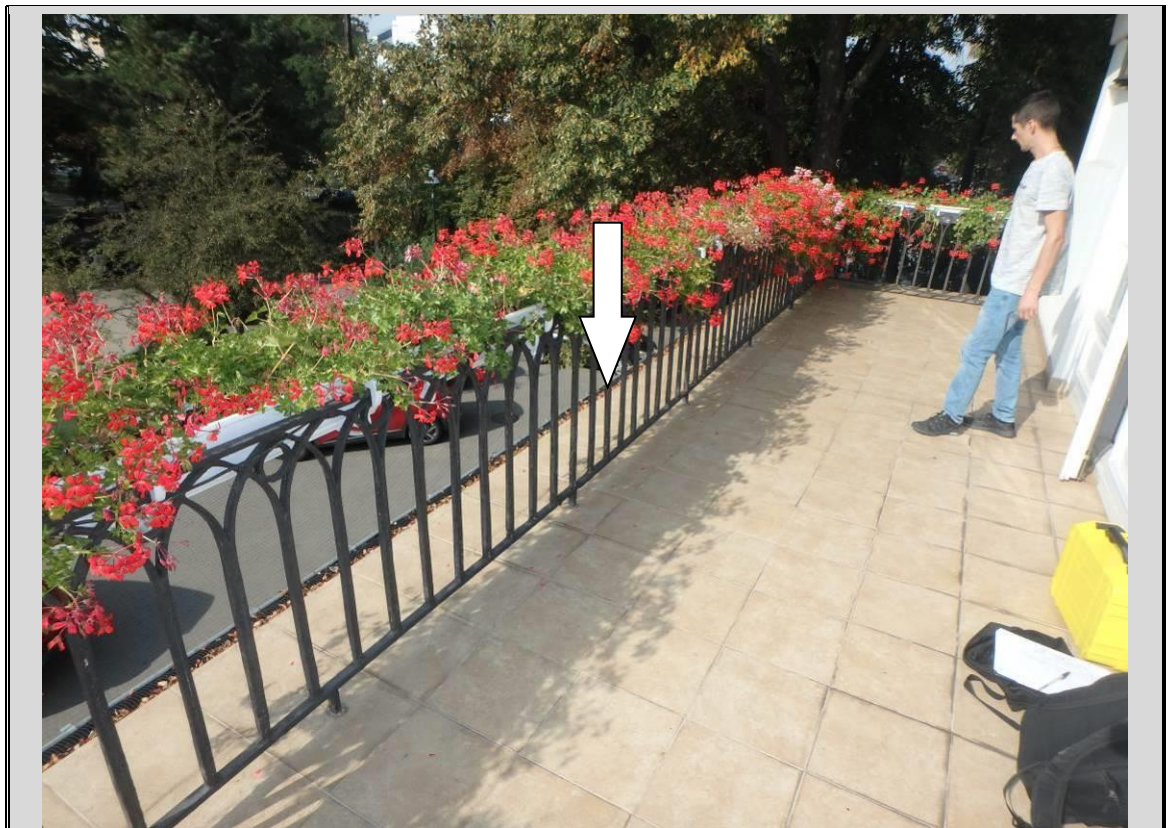






1	2	3	4	5
Farba w kolorze czarnym	Podkład pod farbę do metalu - czerwony	Farba w kolorze zielonym	Farba w kolorze białym	Stal żeliwna
Fot. S1_2, S1_3 Profil warstw malarskich balustrad tarasowych.				

- Badanie stratygraficzne nr 2 Badanie warstw malarskich balustrad balkonowych



Fot S2\_1. Przybliżona lokalizacja badania stratygraficznego nr 2.



1	2	3	4
Farba w kolorze czarnym	Podkład pod farbę do metalu - czerwony	Farba w kolorze białym	Stal żeliwna

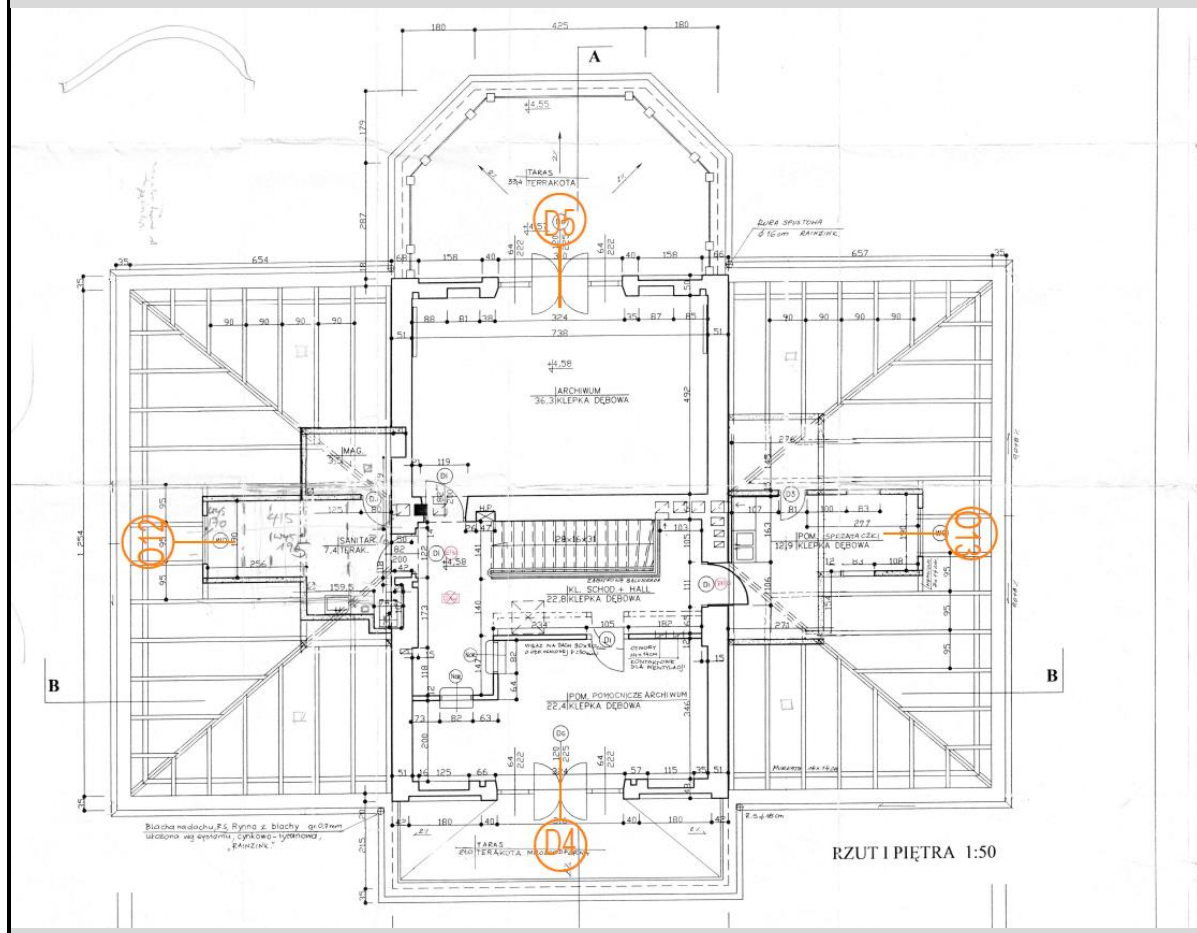
Fot S2\_2. Profil warstw malarskich balustrad balkonowych.



#### 1.2.9. Inwentaryzacja stolarki drzwiowej i okiennej wraz z waloryzacją elementów









Schemat 4. Numeracja elementów stolarki okiennej oraz drzwiowej.










Lp.	Typ elementu	Kwalifikuje się do pozostawienia /naprawy	Opis stanu technicznego
D1	Drzwi wejściowe	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się z oznakami zabrudzeń. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Drzwi kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.







D2		Stolarka drzwiowa	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się z oznakami zabrudzeń. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Lokalnie dolna listwa skrzydła drzwiowego zmurszała z niewielkim ubytkiem. Drzwi kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne oraz wymianę pojedynczych – zbutwiałych elementów.
				
D3		Stolarka drzwiowa	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Drzwi kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
				

D4		Stolarka drzwiowa balkonowa	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb zastosowano listwy dociskowe, listwy odpajające się oraz zdeformowane należy wymienić. Lokalnie listwy wokół płyciny skrzydła drzwiowego odpajające się, zastosowano wtórną warstwę silikonu wokół listew, silikon zdegradowany, odpada. Drzwi kwalifikują się do konserwacji, należy wykonać drobne prace renowacyjne oraz wymienić zdegradowane elementy.
				
D5		Stolarka drzwiowa balkonowa	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb zastosowano listwy dociskowe, listwy odpajające się oraz zdeformowane należy wymienić. Lokalnie listwy wokół płyciny skrzydła drzwiowego odpajające się, miejscowo zbutwiały. Zbutwiały miejscowo listwa ościeża okiennego. Drzwi kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać prace renowacyjne oraz wymienić zdegradowane elementy.
				





				
				
		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
				

01






02		Stolarka okienna	tak	<p>Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.</p>
				
03		Stolarka okienna	tak	<p>Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.</p>







		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
04				
		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
05				





06		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
				
07		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
				
08		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.



				
		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
09				

		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
010				
		Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
011				



012	Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
			
013	Stolarka okienna	tak	Miejscowo powłoki malarskie zdegradowane, łuszczące się. Wokół szyb ubytki/spękania kitu szklarskiego. Okna kwalifikują się do konserwacji, należy jedynie wykonać drobne prace renowacyjne.
			

### 1.2.1. Stan zachowania oraz możliwe przyczyny zniszczeń elementów przewidzianych do remontu

#### Stan zachowania podestu oraz schodów zewnętrznych

Podest z płyt piaskowca wyraźnie zniszczony. Naturalne, niezaimpregnowane płyty piaskowca wykonane na schodach i podeście podane były wieloletniemu oddziaływaniu warunków atmosferycznych oraz zanieczyszczeń miejskich. Wskutek powyższego doszło do silnego nasycenia porowatych płyt piaskowca zanieczyszczeniami niemożliwymi do usunięcia. Powierzchnie płyt silnie wytarte, z licznymi wyszczerbieniami i uszkodzeniami. Ponadto na płytach widoczny biały nalot świadczący o obecności w strukturze płyt związków soli. Narastające wewnątrz płyt kryształki soli powodują i będą skutkować (nawet po remoncie) powracania nieestetycznego białego nalotu. Ponadto kryształki soli obecne w strukturze piaskowca pod wpływem wilgoci zwiększają swoją objętość powodując uszkodzenia płyt w postaci odprysków, „kraterów”, a nawet pęknięć płyt.

#### Stan zachowania słupów konstrukcyjnych

W okolicach podstaw słupów stwierdzono ubytki oraz spękania tynków. Wnikliwe badania wykazały uszkodzenie struktury muru filarów oraz ceglanych stóp fundamentowych. Ponadto słupy oraz stopy fundamentowe są silnie nasączone związkami soli. Zawartość soli w strukturze słupów jest tak duża, że „zabrakło skali” wykorzystanego urządzenia laboratoryjnego (max 1%). Stwierdzono zatem że zawartość soli w murze i tynkach słupów wynosi  $\geq 1\%$ , przy czym wysokie zasolenie konstrukcji uznawane jest przy stężeniu soli na poziomie **0,1%**. **Stwierdzono zatem ponad 10-krotnie przekroczone kryterium „wysokiego zasolenia”**. Obecne w strukturze muru narastające kryształki soli spowodowały powstanie wysokich naprężeń „rozciągających” które naruszyły spójność struktury i znacznie osłabiły nośność konstrukcji. Skala zasolenia dolnych partii elementów jest tak duża, że wszelkie naprawy nie będą skuteczne. Obecne w konstrukcji sole będą migrować w kierunku materiałów renowacyjnych i powodować ich odparzanie. Ponadto struktury silnie nasączone solą charakteryzują się wysoką higroskopijnością, co naraża je na stały podwyższony poziom zawilgocenia i związaną z tym postępującą korozję mrozową i tak poważnie osłabionych już elementów konstrukcyjnych. Osłabienie konstrukcji może w najbliższych latach przyczynić się do wystąpienia zagrożenia osób i/lub mienia. **W związku z powyższym zaleca się rozbiórkę istniejących słupów i fundamentów słupów oraz przemurowanie ich na nowo. Elementy murowe o niskim stopniu zasolenia (słupy na wysokości powyżej 1,0m) przewiduje się do ponownego wykorzystania.**

#### Stan zachowania tarasu

Taras wykończony wtórną wykładziną ceramiczną (współczesny gres techniczny). Zastosowana okładzina odspojona od powierzchni. Warstwy tarasowe silnie zawilgocone, a zastosowana izolacja nieodpowiednia do zastosowań tarasowych. Warstwy tarasowe wymagają naprawy generalnej.

Balustrady tarasowe wielokrotnie przemalowywane, bez regularnego usuwania wcześniejszych warstw malarskich. Znaczna grubość warstw farby doprowadziła wręcz do „zalanía” ozdobnego detalu architektonicznego balustrady. Sama konstrukcja balustrad tarasowych w dobrym stanie technicznym. Możliwa jest ich renowacja.

#### Stan zachowania balkonu

Balkon (podobnie jak taras) wykończony wtórną wykładziną ceramiczną (współczesny gres techniczny). Zastosowana okładzina odspojona od powierzchni. Warstwy balkonowe silnie zawilgocone, a zastosowana izolacja nieodpowiednia do zastosowań balkonowych. Warstwy balkonowe wymagają naprawy generalnej.

Balustrady balkonowe w wyraźnie gorszym stanie technicznym niż balustrady tarasowe. Korozja balustrad miejscowo zaawansowana; widoczne są korozyjne ubytki przekrojów oraz uszkodzenia spawów. Niezbędna będzie renowacja balustrad „na warsztacie” wraz z wymianą części skorodowanych elementów.

#### Stan zachowania stolarki okiennej

Istniejąca stolarka okienna została w całości wymieniona podczas remontu budynku. Stolarka okienna konstrukcyjnie w dobrym stanie technicznym. Obserwuje się drobne uszkodzenia obejmujące głównie ubytki powłok malarskich oraz ubytki kitów szklarskich. Uszkodzenia drewnianych profili konstrukcyjnych okien zdarzają się incydentalnie. Okna kwalifikują się do pozostawienia i wykonania drobnych napraw.



### Stan zachowania stolarki drzwiowej

Istniejące drzwi wejściowe zostały wymienione podczas remontu budynku. Drzwi konstrukcyjnie w dobrym stanie technicznym. Obserwuje się drobne uszkodzenia obejmujące głównie ubytki powłok malarskich oraz ubytki kitów szklarskich w naświetlach. Drzwi wejściowe kwalifikują się do pozostawienia i wykonania drobnych napraw.

## 1.2.2. Opis proponowanych prac konserwatorskich

---

### Opis sposobu remontu podestu oraz schodów zewnętrznych

Istniejące silnie zasolone oraz zanieczyszczone płyty piaskowca zaleca się przeznaczyć do demontażu oraz renowacji. Renowacji płyt z piaskowca należy dokonać poprzez:

- Oczyszczenie mechaniczne z pozostałości istniejącej zaprawy;
- Oczyszczenie chemiczne z istniejących osadów i nalotu węglanu wapnia;
- Rektyfikację płyt z wykuszonymi krawędziami;
- Impregnacja powierzchniowa płyt z piaskowca;

Ewentualne wymiany kilku płyt ze znacznymi (nienaprawialnymi) ubytkami na nowe, identyczne z oryginałem. Zwraca się przy tym uwagę, że pożądane jest zastosowanie płyt używanych, poroziórkowych, tak aby uniknąć znacznych różnic kolorystycznych.

Odnosnie stalowej wycieraczki w wejściu do budynku przewiduje się jej oczyszczenie, zabezpieczenie antykorozyjne i ponowny montaż.

### Opis sposobu remontu słupów konstrukcyjnych

Wnikliwe badania wykazały uszkodzenie struktury muru filarów ceglanych oraz ceglanych stóp w zakresie kwalifikującym je do przemurowania. Filary ceglane przewiduje się do przemurowania w sposób odtworzeniowy - ceglany, tynkowany, z podstawą z piaskowca, wykorzystując cegły nadające się do ponownego użytku (elementy o niskim stopniu zasolenia). Proporcje słupów przewidziane do inwentaryzacji oraz odtworzenia.

Fundamenty przewiduje się do wykonania na nowo (przemurowania), z zastosowaniem nowych (nośnych, niezasolonych) elementów murowych.

### Opis sposobu remontu tarasu

Warstwy tarasowe ze względu na stan techniczny kwalifikują się do wymiany na nowe. Warstwę izolacji przeciwwodnej sugeruje się wykonać z wysoce odpornej na warunki atmosferyczne oraz starzenie membrany EPDM, a izolację termiczną tarasu - z Pianki PIR. Zastosowanie pianki PIR o wysokim współczynniku izolacyjności termicznej da możliwie najlepszy efekt izolacyjny dla zadanej grubości. **Istniejącą nawierzchnię tarasu z płytek gresowych sugeruje się zmienić na nawierzchnię z gresu porcelanowego imitującego naturalny kamień – np. Libet Evo/2 Quarziti 2.0 -patrz schemat nr 5 w dalszej części opracowania.** Zmiana istniejącej terakoty na płyty imitujące kamień nada budynkowi autentyczności, a ułożenie płyt na wspornikach regulowanych (bez klejenia) zagwarantuje wieloletnią trwałość wykonanego remontu.

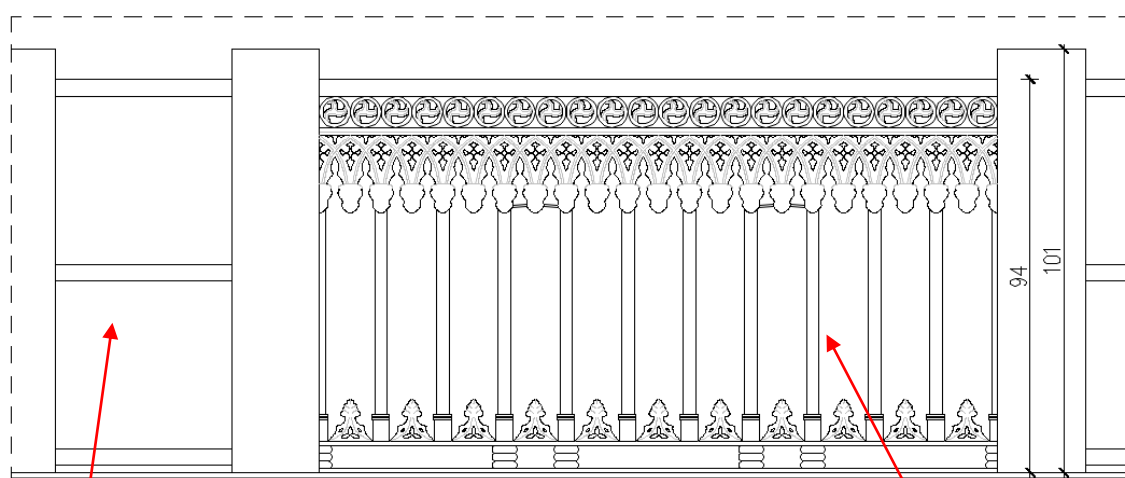
Obróbki blacharskie oraz orynnowanie sugeruje się wykonać o wysoce odpornej na warunki atmosferyczne blachy aluminiowej w kolorze „naturalnego aluminium”, co będzie spójnie korespondować z istniejącymi obróbkami tytan-cynkowymi dachu oraz podokienników.

Odnosnie balustrady przewiduje się jej renowację poprzez demontaż, dogłębne oczyszczenie, ocynkowanie oraz malowanie proszkowe i ponowny montaż. Z uwagi na fakt, że obecnie balustrada nie spełnia współczesnych wymogów przepisów techniczno-budowlanych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania sugeruje się jej podwyższenie poprzez „wyższe zamontowanie” oraz dodanie w dolnej części balustrady dodatkowej poprzeczki, nawiązującej formą do odrestaurowywanej balustrady. Sekcje gdzie prześwit między elementami w sposób rażący przekracza dopuszczalne odległości przewiduje się do zabezpieczenia poprzez montaż słupków pionowych formą nawiązujących do istniejącej balustrady. **Przewidywany sposób modyfikacji balustrady przedstawia się na schemacie nr 4 poniżej.**

Odnosnie kolorystyki balustrady sugeruje się pozostawienie jej w kolorze czarnym i wymalowanie farbami z efektem „młotkowym” dla podkreślenia charakteru kutek elementów ozdobnych.

Schemat 4. Przewidywany sposób podwyższenia balustrady tarasu

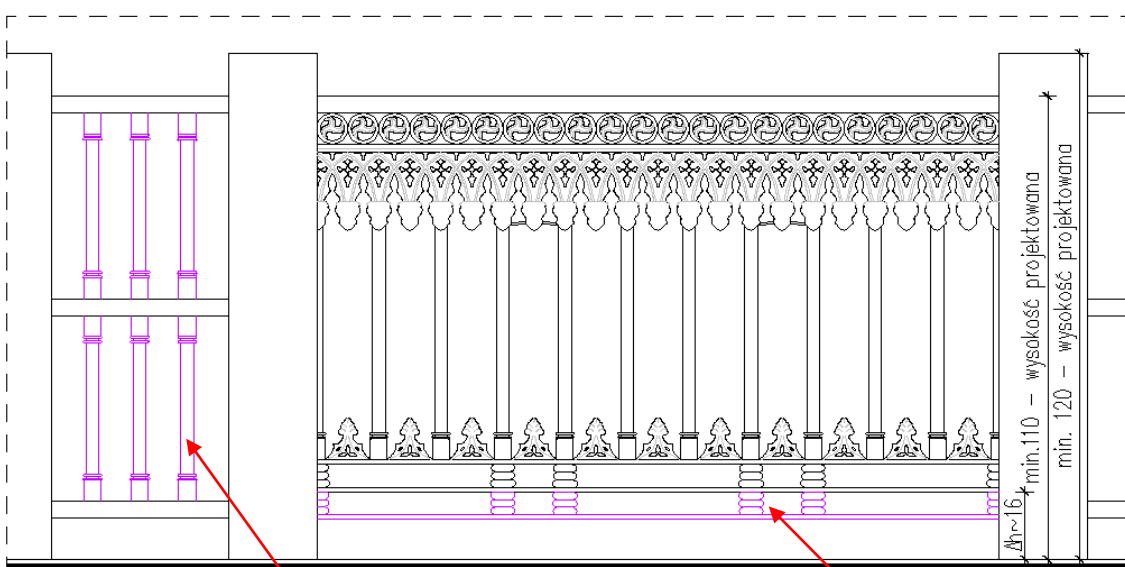
BALUSTRADA TARASU STAN ISTNIEJĄCY



Prześwity między elementami  
rażąco przekraczające  
dopuszczalne 12cm

Istniejąca balustrada  
„zbyt niska”

BALUSTRADA TARASU STAN PROJEKTOWANY



Zapewnienie bezpieczeństwa  
użytkowania poprzez montaż  
słupków pionowych formą  
nawiązujących do istniejącej  
balustrady.

Przewidywane podwyższenie  
balustrady do 1,1m poprzez  
podniesienie całej balustrady i  
dodanie dodatkowej poprzeczki  
formą nawiązującej do istniejącej.



### Opis sposobu remontu balkonu

Warstwy balkonowe ze względu na stan techniczny kwalifikują się do wymiany na nowe. Warstwę izolacji przeciwwodnej sugeruje się wykonać z wysoce odpornej na warunki atmosferyczne oraz starzenie membrany EPDM. **Istniejącą powierzchnię trasy z płytek gresowych sugeruje się zmienić na powierzchnię z gresu porcelanowego imitującego naturalny kamień** – np. Libet Evo/2 Quarziti 2.0 - patrz **schemat nr 5** w dalszej części opracowania. Zmiana istniejącej terakoty na płyty imitujące kamień nadadzą budynkowi autentyczności, a ułożenie płyt na wspornikach regulowanych (bez klejenia) zagwarantuje wieloletnią trwałość wykonanego remontu.

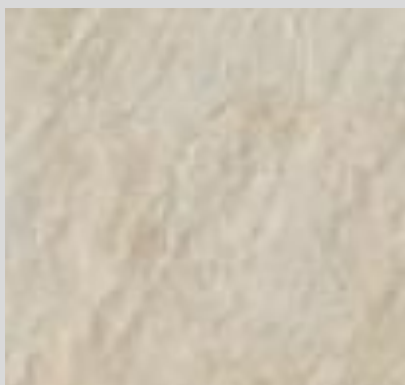
Obróbki blacharskie oraz orynnowanie sugeruje się wykonać o wysoce odpornej na warunki atmosferyczne blachy aluminiowej w kolorze „naturalnego aluminium”, co będzie spójnie korespondować z istniejącymi obróbkami tytan-cykowymi dachu oraz podokienników.

Odnosnie balustrady przewiduje się jej renowację poprzez demontaż, dogłębne oczyszczenie, uzupełnienie wybrakowanych (skorodowanych) elementów, ocynkowanie oraz malowanie proszkowe i ponowny montaż. Z uwagi na fakt, że obecnie balustrada nie spełnia współczesnych wymogów przepisów techniczno-budowlanych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania sugeruje się jej podwyższenie. Sugeruje się przy tym jej podwyższenie poprzez przedłużenie „dolnej części elementów pionowych balustrady”.

**Przewidywany sposób modyfikacji balustrady przedstawia się na schemacie nr 6 na kolejnej stronie opracowania.**

Odnosnie kolorystyki balustrady sugeruje się pozostawienie jej w kolorze czarnym i wymalowanie farbami z efektem „młotkowym” dla podkreślenia charakteru kutek elementów ozdobnych.

**Schemat 5. Przykładowy możliwy do zastosowania gres porcelanowy – tu kolorystycznie nawiązujące do płyt piaskowca znajdujących na podeście oraz schodach wejściowych.**



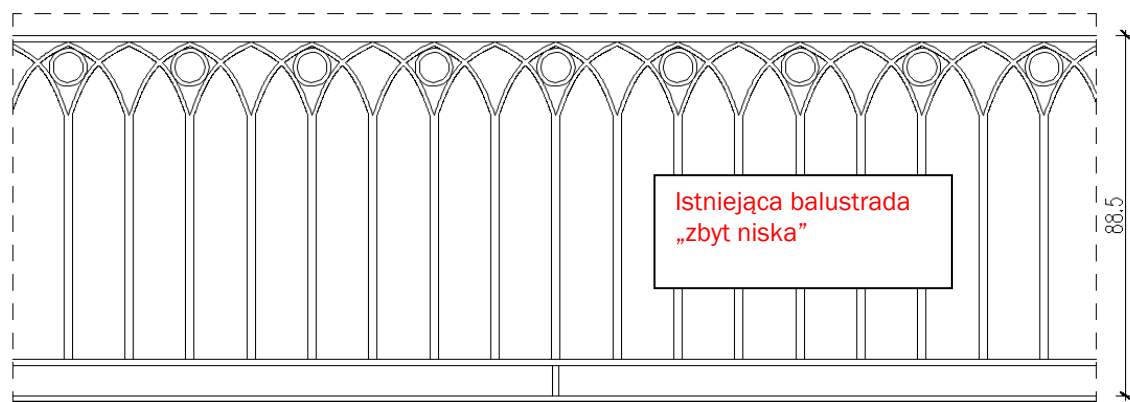
Płytką np. Libet Evo\_2/e, seria Quarziti 2.0, kolor Mountains

#### **UWAGA:**

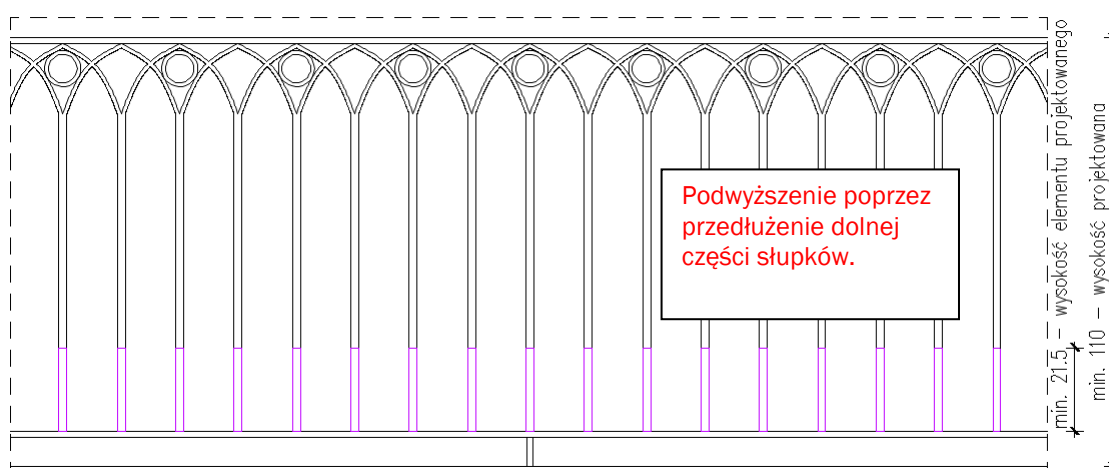
Wskazanie nazwy handlowej nie wskazuje nazwy producenta, jedynie oczekiwany efekt wizualny.

Schemat 6. Przewidywany sposób podwyższenia balustrady balkonu

**BALUSTRADA BALKONU STAN ISTNIEJĄCY**



**BALUSTRADA BALKONU STAN PROJEKTOWANY**



**Opis sposobu remontu stolarki okiennej**

Istniejąca stolarka okienna została w całości wymieniona podczas remontu budynku. Stolarka okienna konstrukcyjnie (w przeważającej większości) w dobrym stanie technicznym. Przewiduje się drobne naprawy obejmujące wymianę pojedynczych zbutwiałych profili, uzupełnienie kitów szklarskich, regulację zawiasów, czyszczenie oraz malowanie. Przewiduje się odtworzeniowe malowanie w kolorystyce białej.



#### Opis sposobu remontu stolarki drzwiowej

Istniejąca stolarka drzwiowa została w całości wymieniona podczas remontu budynku. Stolarka drzwiowa konstrukcyjnie w dobrym stanie technicznym. Przewiduje się drobne naprawy obejmujące wymianę pojedynczych zbutwiałych profili, uzupełnienie kitów szklarskich, regulację zawiasów, czyszczenie oraz malowanie. Odnośnie kolorystyki - na archiwalnej fotografii obiektu (fotografia nr 5 we wcześniejszej części opracowania) zaobserwowano wymalowanie drzwi wejściowych w trzech kolorach (białe płyciny, nieco ciemniejsza baza oraz wyraźnie kontrastujące obramowanie płycin). Z uwagi że zachowana fotografia jest „czarno-biała”, a istniejące drzwi wtórne – nie sposób jest ustalić kolorystyki oryginalnych wymalowań. Konwersja fotografii przy pomocy algorytmów komputerowych pozwala uzyskać efekt przedstawiony na **schemacie nr 7** poniżej.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi znak **WN.5183.1.73.2024.PP** Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projektuje się wykończenie całości drzwi w kolorze białym.

**Schemat 7. Konwersja historycznej fotografii pałacu „na kolor” przy pomocy algorytmów komputerowych.**

