

PROJEKT BUDOWLANY
REMONTU ELEWACJI Z WYMIANĄ STOLARKI
OKIENNEJ BUDYNKU PASTORÓWKI
WE WSI ZELGNO, GMINA CHEŁMŻA,
WOJ. KUJAWSKO-POMORSKIE
BRANŻA BUDOWLANA

Nazwa obiektu

Budynek pastorówki

Adres obiektu

Zelgno, Gmina Chełmża

woj. kujawsko-pomorskie

Nr ewid. działki

82/2

Inwestor

Gmina Chełmża

ul. Wodna 2,

87-140 Chełmża

ARW ART.-O

ul. Sobieskiego 16/1

87-100 Toruń

Autor:

Andrzej Kurto

Uprawniony projektant

KUP/BO/1295/01

Zamek Bierzgowski 37 A

87-152 Lubianka

mgr Małgorzata Gałązka-Nikonov

specjalista

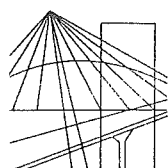
ds. zabytkoznawstwa i konserwatorstwa

art. plast. mgr Krzysztof Oleksiak

Toruń, luty 2010 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

1. STRONA TYTUŁOWA	str. 1
2. SPIS ZAWARTOŚCI	str. 2
3. ODPISY UPRAWNIENÍ, OŚW proj. str. 3
4. INFORMACJA BIOZ	str. 5
5. MAPA SYT. WYS	str. 8
6. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	str. 9
7. WYTYCZNE KONSERWATORSKIE	str. 12
8. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH	str. 18
9. ZAŁĄCZNIKI :	
ZAŁĄCZNIK NR 1 – INW.GRAFICZNA PROJEKTU ..	rys. 1-2
ZAŁĄCZNIK NR 2 – PROJ KOLORYSTYKI ...	rys. 1-2
ZAŁĄCZNIK NR 3 – ZESTAWIENIE STOLARKI ...	rys. 1



P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Bydgoszcz 2009-11-12

.....
(miejscowość, data)

Zaświadczenie

Pan/Pani **KURTO ANDRZEJ**

miejsce zamieszkania
87-152 ŁUBIANKA

M. ZAMEK BIERZGŁOWSKI 37A

jest członkiem Kujawsko-Pomorskiej

Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

o numerze ewidencyjnym

KUP/BO/1295/01

i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności
cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od dnia **2010-01-01**

do dnia **2010-12-31**

KUJAWSKO-POMORSKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA
w BYDGOSZCZY
85-030 BYDGOSZCZ, ul. B. Rumińskiego 6
tel. 052 366 70 50 • fax 052 356 70 50

PRZEWODNICZĄCY
RADY OKRĘGOWEJ IZBY
mgr inż. Andrzej Bytliwiec

.....
(pieczęć i podpis przewodniczącego)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

[Signature]

WOJEWÓDZKIE
Biuro Planowania Przestrzennego
ul. Bronińskiego 15/17,
87-100 Toruń
tel. 271-53, 276-04, 230-94

Toruń

dnia

4 04. 1979 r.

Nr BP-RN-V/25/TO/79

DECYZJA O STWIĘDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 lit. —

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.

w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że

Obywatel (ka) Andrzej KURTO

(imię i nazwisko)

technik budowlany

(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony (a) dnia 11 stycznia 1949 r. w Żninie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

kierownika budowy i robót

(rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno — budowlanej

(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie j.w.

(specjalizacja zawodowa)

MA-BUA/14

CWD MA-BUA-14 zam. 10087-Kw-W-76 WDA zam. 218-K1 50.000 piśm. 71g

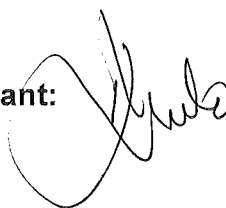
Oświadczenie:

**Na podstawie art. 20 ust. 4 Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane
(Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016, zm.: Dz. U. z 2001 r., Nr 5, poz. 42; Dz. U.
z 2004 r., Nr 6, poz. 41; Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 881; Dz. U. z 2004 r., Nr
93, poz. 888; Dz.U. z 2004 r., Nr 96, poz. 956)**

**Oświadczam, że: PROJEKT BUDOWLANY
REMONTU ELEWACJI
Z WYMIANĄ STOLARKI OKIENNEJ
BUDYNKU PASTORÓWKI
WE WSI ZELGNO
GMINA CHEŁMŻA WOJ. KUJAWSKO-POMORSKIE**

**został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami
wiedzy technicznej.**

Projektant:



INFORMACJA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA (BioZ)
DLA REMONTU ŚCIAN I WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ
BUDYNKU PASTORÓWKI W ZELGNIE

Toruń, luty 2010 r.

INFORMACJA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA (BiOZ)
DLA BUDYNKU PASTORÓWKI
W ZELGNIE

Podstawa prawna: Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 ze zmianami w sprawie informacji dotyczącej Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, Rozp. Min. Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

Kompleks budynków jest obiektem zabytkowym nie stwarzającym zagrożenia dla użytkowników i otoczenia. Remont należy wykonywać zgodnie z projektem, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami ppoż., bezpieczeństwa i higieny, mając szczególnie na względzie zasady bezpieczeństwa ochrony zdrowia zawarte w przepisach j.w.

A. Zakres robót dla zamierzenia budowlanego:

- montaż rusztowań zabezpieczających
- wymiana stolarki okiennej i drzwi
- konserwacja i naprawa konstrukcji ścian
- wykonanie tynków i odtworzenie detali architektonicznych
- roboty wykończeniowe, malowanie elewacji

B. Istniejące obiekty budowlane:

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek dawnego dworu, obecnie zamieszkały, nie ogrodzony, oraz relikty zabudowań gospodarczych

C. Elementy zagospodarowania działki stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

- tablicę przyłącza elektrycznego zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich

D. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych

Zagospodarowanie terenu budowy:

- ogrodzenie terenu budowy i umieszczenie w widocznym miejscu tablicy informacyjnej

Roboty na wysokości:

- roboty tynkarskie wykonywać zgodnie z wytycznymi

Rozdz. 9 w/w Rozporządzenia BHP

- dokonać zabezpieczeń wejść do budynków

E. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych – praca na wysokości:

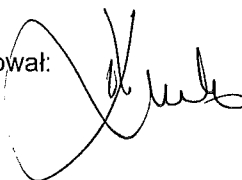
- szkolenie BHP pracowników zatrudnionych na budowie z potwierdzeniem odbycia szkolenia przez osobę uprawnioną.

F. Wskazanie środków technicznych organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót w sferach szczególnego zagrożenia zdrowia:

- nie występuje

Zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego i §3.1 Rozporządzenia BIOZ, kierownik budowy przed rozpoczęciem robót budowlanych winien opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zwany planem BIOZ.

Opracował:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by several loops and a final horizontal stroke.

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA BUDYNKU PASTORÓWKI W ZELGNIE**

Toruń, luty 2010 r.

1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu ścian i wymiany stolarki okiennej w budynku dawnej pastorówki we Wsi Zelgo, Gmina Chelmża.

1.2. Istniejący plan zagospodarowania terenu

Budynek dworu usytuowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 551.

Budynek nie jest ogrodzony.

Część dziedzina w sąsiedztwie wejścia głównego wyłożona jest betonowym chodnikiem.

1.3. Projektowane zagospodarowanie terenu

Projekt remontu ścian i wymiany stolarki okiennej nie wprowadza zmian w zagospodarowaniu terenu.

1.4. Zestawienie powierzchni terenu objętego opracowaniem

Nie dotyczy

1.5 Dane informacyjne

Budynek pastorówki objęty jest ochroną konserwatorską, obiekt wpisany jest do Ewidencji Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu.

1.6 Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska

Inwestycja nie przewiduje negatywnego oddziaływania na środowisko.

2. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

2.1. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu

Dwór pobudowano w końcu XIX wieku, usytuowany w środku dawnego założenia parkowego, pełnił rolę siedziby rodzinnej właścicieli majątku. Obecnie obiekt pełni rolę świetlicy wiejskiej i siedziby Koła Gospodyń Wiejskich (parter), biblioteki (piętro) i sali wystawowej, galerii (poddasze).

2.2. Parametry techniczne obiektu

A/. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU

(pow. dachu: 730 m², pow. ścian 320 m²) ~ 750 m²

B/. KUBATURA ~ 3000 m³

2.3. Forma architektoniczna i funkcja obiektu

Budynek dawnej pastorówki

Obiekt powstał na początku XIX wieku jako budynek mieszkalny i funkcjonalny dla pastora pobliskiego, obecnie nieistniejącego kościoła ewangelickiego.

Budynek PASTORÓWKI jest obiektem wolnostojącym, założonym na planie litery L, trójkondygnacyjnym /II kondygnacja poddasze użytkowe, III strych, częściowo użytkowy/, podpiwniczonym.

Dach nad każdym skrzydłem dwuspadowy, naczółkowy, którego połacie na elewacji zachodniej przerywa dach pseudoryzalitu, pokryty dachówką karpiówką /w ostatnim czasie dokonana została wymiana pokrycia/.

Pastorówka jest obiektem murowanym, wzniesionym techniką mieszaną. Cokół/ podmurówka, równa z licem muru wykonana z kamieni polnych, bezwątkowo ułożone otoczaki granitowe. Konstrukcja szachulcowa zastosowana została do wzniesienia dwóch górnych kondygnacji. Są to regularnie przenikające się i układające w kształt kwadratu słupy i rygle wypełnione strukturą ceglana. Dodatkowo pola podokienne dekorowane są beleczkami skośnymi (zastrzały). Elewacje południowa, zachodnia i północna są otynkowane /brak tynku na najwyższej kondygnacji elewacji południowej/, jedynie niższe skrzydło wschodnie posiada fragmenty płaszczyzn ceglanych. Otwory okienne nie wyznaczają regularnych osi, prostokątne. Na paterze narożnika południowo-zachodniego umieszczono ganek.

Elementy wykończenia zarówno wewnętrznego jak i na całej elewacji są w stanie technicznym złym. Ściany elewacji wykazują znaczne ubytki tynków, w płaszczyźnie czołowej elewacji frontowej na wysokości poddasza – całkowity brak tynku, większe ubytki na elewacji zachodniej. Tynk jest całkowicie odbarwiony, wymyty, z zaplamieniami, w dolnych partiach lekko zawilgocony, miejscami odspojony. Kamienna podmurówka w stanie dobrym, drobne ubytki w spoinowaniu, widoczne partie zaatakowane przez mikroorganizmy. Elementy drewnianej konstrukcji szachulcowej, pozbawione zabezpieczającej warstwy ochronnej, miejscami spękane, zawilgocone.

Stropy parteru i piętra drewniane, nad piwnicami strop masywny Klein. Stan techniczny stropów nieznany z uwagi na brak możliwości dotarcia do belek drewnianych, obecnie osłoniętych tynkiem na matach słomianych.

Posadzki kondygnacji parteru ceramiczne (hall) i drewniane z desek, w stanie technicznym średnim. Stołarka okienna i drzwiowa ze śladami zużycia, częściowo wymieniona.

2.4. Układ konstrukcyjny obiektu

- Zachowany bez zmian. Budynek podpiwniczony na podmurówce z kamienia polnego bez wątku. Ściany murowane z cegły, górne kondygnacje w konstrukcji szachulcowej. Stropy drewniane, nad piwnicą strop masywny Kleina. Hall i klatka schodowa z zachowaną boazerią. Wieżba dachowa drewniana.

Dach dwuspadowy naczółkowy. Dachy kryte dachówką ceramiczną karpiówką układaną w koronkę.

OPIS DZIAŁAŃ TECHNICZNYCH

DACH

- wymienione pokrycie, opierzenia, rynny i rury spustowe

WIEŻBA

- naprawiona

ŚCIANY

- konserwacja i naprawa ścian – tynkowanie i malowanie wykonać wg. Programu Prac Konserwatorskich

- wymiana stolarki okiennej i drzwi

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROBÓT

- usunięcie zniszczonych elementów tynku
- konserwacja, naprawa i rekonstrukcja detali architektonicznych elewacji
- konserwacja, naprawa i rekonstrukcja detali elementów zewnętrznych szachulcowej konstrukcji elewacji
- wymiana stolarki okiennej i drzwi
- otynkowanie i malowanie ścian

KATEGORIA GEOTECHNICZNA OBIEKTU

- nie dotyczy

WARUNKI I SPOSÓB POSADOWIENIA

- nie dotyczy

ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE WEWNĘTRZNYCH I ZEWNĘTRZNYCH PRZEGRÓD

- nie dotyczy

DOPUSZCZA SIĘ ZASTOSOWANIE MATERIAŁÓW ALTERNATYWNYCH, O PARAMETRACH NIE GORSZYCH NIŻ PROJEKTOWANE W PROGRAMIE PRAC KONSERWATORSKICH.

MATERIAŁY BUDOWLANE POWINNY ODPOWIADĄĆ ATESTOM TECHNICZNYM ORAZ USTALENIOM ODNOŚNYCH NORM.

ROBOTY BUDOWLANE NALEŻY WYKONYWAĆ ZGODNIE Z ZASADAMI SZTUKI BUDOWLANEJ ORAZ WG. OBOWIAZUJĄCYCH NORM I WARUNKÓW TECHNICZNYCH.

ROBOTY POWINNY BYĆ PROWADZONE POD NADZOREM OSÓB POSIADAJĄCYCH UPRAWNIENIA DO KIEROWANIA I NADZOROWANIA PRAC W OBIEKTACH ZABYTKOWYCH WYDANE PRZEZ WŁAŚCIWY URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW.

2.5. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego

Nie dotyczy

2.6. Charakterystyka energetyczna obiektu

Nie dotyczy

2.7. Dane techniczne obiektu charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko


Nie dotyczy

2.8. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Nie dotyczy

Opracował:

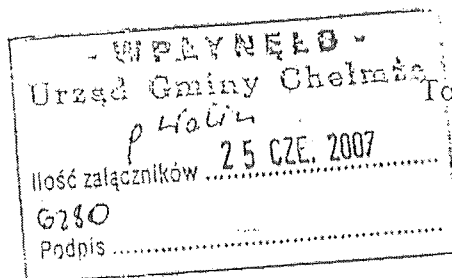
Andrzej Kurto
Konstruktor
Zamek Bierzgłowski 37 A
87-152 Łubianka
Uprawniony projektant
KUP/BO/1295/01

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kurto', is written over the printed name and title of the author.

Toruń, luty 2010 r.

WUOZ/T/UAB/2404/07

PASTORÓWKA



Toruń, dnia 21.06.2007 r.

Wójt Gminy Chelmska
ul. Wodna 2
87-140 Chelmska

Dotyczy: wydania opinii w sprawie zagospodarowania pastorówki, budynku gospodarczego, hydroforni i terenu przy pastorówce w Zelgnie, gm. Chelmska.

W odpowiedzi na pismo z dnia 14.05.2007 r., znak: PIR. 2222/3/07, po lustracji konserwatorskiej, przeprowadzonej w dniu 14.06.2007 r. w związku z planowanymi pracami dotyczącymi zagospodarowania dawnej pastorówki wraz z otoczeniem, budynku gospodarczego oraz hydroforni w Zelgnie Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że pastorówka wraz z budynkiem gospodarczym znajduje się w ewidencji konserwatorskiej a ponadto odznacza się wysoką wartością historyczno-kulturową, w związku z czym wszelkie prace przy tych obiektach wymagają uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Prowadzac prace przy pastorówce:

- wskazane jest zachowanie pierwotnego układu pomieszczeń oraz oryginalnej stolarki schodów; planowane prace w ich przypadku powinny mieć charakter konserwatorsko-restauratorski;
- należy zachować pierwotne rozmieszczenie, wielkość, kształt oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się wymianę stolarki okiennej na drewnianą - jednoramową pod warunkiem, że nowa stolarka będzie wiernie odwzorowywała historyczną stolarkę podlegającą wymianie z uwzględnieniem takich samych proporcji, podziałów oraz kształtów (profilu) poszczególnych elementów, tj. ślimienia, słupka okiennego i szprosów.
- nowa stolarka powinna odtwarzać względem historycznej profil ślimienia, słupka okiennego i szprosów oraz sposób łączenia tych elementów ze sobą. Informujemy, że wyklucza się zastosowanie stolarki plastikowej (PCV); ościeżnica nowych okien powinna być umiejscowiona za węgarkiem - tak aby nie była widoczna, patrząc na budynek pastorówki z zewnątrz; zalecany kolor nowej stolarki - „złamany” odcień bieli;
- W przypadku stolarki okiennej wstawionej w 2006 r. (której opracowanie detalu, osadzenie w otworze okiennym z zastosowaniem zewnętrznego parapetu z PCV nie odpowiada w pełni powyższemu wytycznym) informujemy, że może ona tymczasowo pozostać, ale nie powinna stanowić wzoru dla pozostałych okien;
- przy elewacjach wszelkie naprawy tynku należy wykonać zaprawą drobnoziarnistą; wyklucza się zastosowanie gładzi tynkowych;
- należy utrzymać ob. kolorystykę elewacji, w związku z czym w przypadku jej pomalowania należy dobrać zbliżony do niej kolor. Wskazane jest wykonanie w tym celu próby kolorystycznej na elewacji;
- drewniane elementy konstrukcji szachulcowej, stanowiące istotną wartość dekoracyjną tego obiektu, należy pozostawić w formie nieotynkowanej;

Za zgodność z oryginałem

data 11.07.2007 podpis

- w przypadku prawego, niższego skrzydła budynku (patrząc od strony frontalnej) dopuszczalne jest otynkowanie jedynie płycin;
- wyklucza się ocieplenie budynku z zewnątrz;
- docelowo wskazane jest zamontowanie drewnianych okiennic na istniejących, oryginalnych hakach, aby przywrócić pierwotny wygląd elewacji;
- oryginalne granitowe stopnie schodów należy zachować bez zmian;
- obowiązuje zakaz malowania i tynkowania kamiennego cokołu;

Prowadząc prace przy budynku gospodarczym:

- należy zachować pierwotne rozmieszczenie, wielkość, kształt oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się wymianę stolarki okiennej na identyczną – metalową z zachowaniem takich samych podziałów i proporcji oraz sposobu osadzenia w otworze okiennym względem stolarki historycznej tego obiektu;
- wnosi się o naprawę pokrycia dachowego – uzupełnienie ubytków dachówką ceramiczną typu karpiówka w układzie w podwójną koronkę, czyli w taki sposób, jak położone są obecnie dachówki na tym budynku;
- zalecane jest uzupełnienie brakujących cegieł w narożniku;
- dopuszczalna jest wymiana drewnianej stolarki drzwiowej i okiennic na zasadzie ich odtworzenia względem historycznych;
- obowiązuje zakaz tynkowania i ocieplania budynku z zewnątrz; dozwolone jest jedynie pomalowanie cokołu w jasnym odcieniu szarości;

Prowadząc prace przy budynku hydroforni:

- w przypadku rozbudowy obiektu o garaż na samochody strażackie i pomieszczenie socjalne informujemy, że możliwa jest ona w części tylnej działki lub od strony szkoły zlokalizowanej na działce nr 82/3;
- planowana rozbudowa nie może spowodować, aby bryła tego budynku zdominowała pastorówkę i budynek gospodarczy, lub łączyła się z którymkolwiek z tych obiektów;
- budynek od zewnątrz powinien być pomalowany w takim samym lub zbliżonym kolorze jak elewacje pastorówki;

Za zgodność z oryginałem.

Prowadząc prace przy zagospodarowaniu terenu:

data 11.07.2017 podpis 

- projektem zagospodarowania powinien być objęty obszar z ww. zabudowaniami, z boiskiem, stawem, położony po zachodniej stronie współczesnej szkoły, na części działki geodezyjnej Nr 82/3, łącznie z dz. Nr 82/2 i 82/1, oznaczony na załączonej mapie syt.-wys. Projekt zagospodarowania powinien zawierać projekt układu drożnego, zieleni, małej architektury i wyposażenia (np. w latarnie, ławki itp.a);
- na przedmiotowym obszarze należy zachować istniejący drzewostan, w tym przede wszystkim okazy starodrzewia, dopuszczając możliwość usunięcia lub przesadzenia młodych drzew i krzewów w inne miejsca, wynikające z rozwiązań projektowych projektu zieleni. W projekcie zieleni należy przewidzieć zagospodarowanie zielenią ozdobną najbliższego otoczenia zabudowań, stworzenie pasów zieleni izolacyjno-ozdobnej na obrzeżach obszaru zainwestowania i pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Skład gatunkowy nasadzeń zieleni powinien nawiązywać do okresu budowy zabudowań historycznych i powinien być właściwy dla istniejących warunków siedliskowych. Preferowane gatunki liściaste z niewielką domieszką iglaków;
- osnową kompozycji przestrzennej powinien być układ drożny, zaprojektowany w taki sposób, by zapewnić bezkolizyjne połączenia komunikacyjne pomiędzy zabudowaniami, innymi obiektami i urządzeniami istniejącymi (boisko) i planowanymi (amfiteatr, osłona śmietnikowa) w obszarze zainwestowania. Szerokość głównego dojazdu do pastorówki

- powinna uwzględniać szerokość kamiennych schodów w elewacji frontowej budynku. Dojście to, jako reprezentacyjne należy zaakcentować roślinnością ozdobną. Do hydroforni i planowanego garażu należy zapewnić odrębny dojazd, z wykorzystaniem wjazdu do szkoły. Dla dróg i placów dopuszczalna nawierzchnia z kostki betonowej typu Polbruk, najlepiej w kolorze szarym i z niesfazowanymi krawędziami;
- osłona śmietnikowa, koniecznie o formie przestrzennej nawiązującej do historycznej zabudowy powinna być oddalona od budynku pastórówki i usytuowana najlepiej w pobliżu wjazdu do budynku hydroforni i do garaży;
 - planowany amfiteatr powinien mieć formę architektoniczną nawiązującą do historycznych zabudowań, należy go zlokalizować w oddaleniu od budynku d. pastórówki i wkomponować w zieleni wysoką, o funkcji ozdobnej i izolacyjnej względem zabudowań;
 - postuluje się, by obszar zainwestowania wzdłuż granicy północnej, zachodniej i południowej wydzielony był ogrodzeniem, od strony południowej – najlepiej ogrodzeniem trwałym z ceglanymi słupami i metalowymi przęsłami (ewent. przęsłami ze sztachet drewnianych), a na pozostałych odcinkach siatką metalową, przy której wskazane jest posadzenie liściastego żywopłotu. Postuluje się odstąpienie od wygrodzeń wewnętrznych na rzecz odpowiedniego zakomponowania zieleni, zapewniającej przestrzenne oddzielenie terenów o różnej funkcji.

Ze względu na wysoką wartość historyczną i artystyczną pastórówki oraz budynku gospodarczego Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków deklaruje gotowość udzielania wszelkich dodatkowych informacji i konsultacji przy realizacji planowanych prac. Wnosi o zgłoszenie robót do odbioru, po ich zakończeniu.

Załącznik: mapa z zaznaczonym obszarem, który powinien być objęty projektem zagospodarowania

Z-ca Kujawsko-Pomorskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
M. G. S.
mgr. Małgorzata Wojdyła

Otrzymują:

1. adresat
2. WUOZ/T/UAB aa.

EB, AK

... zgodność z oryginałem

data *11.07.2017* podpis *[signature]*

**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH
DLA BUDYNKU PASTORÓWKI W ZELGNIE**

Toruń, luty 2010 r.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I.	CZĘŚĆ OPISOWA	
	1. Wstęp.....	s.3
	2. Program prac konserwatorskich	s.9
II.	INWENTARYZACJA	
	s.12
	1. Plan sytuacyjny	1:50000
	2. Inwentaryzacja – widoki elewacji	1:100/1:200
	3. Inwentaryzacja stanu obecnego – widoki elewacji - fotografie	
III.	KOLORYSTYKA ELEWACJI .	s.14
	1. Projekt kolorystyki -	1:100

A. CZĘŚĆ OPISOWA

Wstęp

Program prac konserwatorskich przygotowany dla budynku Pastorówki w Zelgnie powstał w związku z planowanymi pracami remontowymi elewacji i wymiany stolarki okiennej, zmierzającymi do przywrócenia obiektowi walorów estetycznych, z uwzględnieniem jego zabytkowego charakteru i ochrony wartości kulturowych.

Obecny właściciel – Gmina Chełmża – zakłada wykorzystanie budynku jako świetlicy, siedzibę biblioteki i galerii wystawienniczej, przeznaczonego dla mieszkańców Gminy.

Stan obiektu można ogólnie ocenić jako wymagający kompleksowego remontu. Ze względu na duży zakres prac przewiduje się ich etapowanie. Remont elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej uznać należy za początek większego programu restauracji i rewaloryzacji budynku Pastorówki w Zelgnie. Kolejne etapy objęte zostaną oddzielnymi opracowaniami.

Celem dokumentacji było ustalenie zasobu materiału zabytkowego i przygotowanie spójnego programu prac z wykorzystaniem wiedzy historycznej, technologicznej i budowlanej.

Rejestracja stanu obecnego, pomiary i fotografie wykonano w styczniu 2010 roku.

Przy opisanu historii obiektu i ustaleniu kolejnych jego właścicieli korzystano z archiwaliów¹, ogólnych publikacji a także dokumentacji zgromadzonych w Urzędzie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu². W opracowaniu uwzględniono zalecenia konserwatorskie wydane we wrześniu 2006 roku (nr WUOZ/T/UAB/2404/07 z dn. 21.06.2007.) a także podkład sytuacyjno-wysokościowy z zaznaczoną granicą ochrony konserwatorskiej oraz historyczne przekazy kartograficzne i ustne.

Budynek Pastorówki w Zelgnie (gmina Chełmża) znajduje się w ewidencji konserwatorskiej i z racji tej wszelkie prace przy obiekcie wymagają uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

¹ Akta Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu

B. Program prac renowacyjno-konserwatorskich budynku Pastorówki w Zelgnie gm. Chełmża

I. Karta tytułowa

1. Identyfikacja obiektu:

- rodzaj: budynek dawnej Pastorówki
- materiał: ściany murowane, miejscami występuje konstrukcja szachulcowa, tynkowane, fundamenty i podmurówka kamień polny, dach na konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką typu karpiówka w koronkę, detal architektoniczny – drewniany (gzyms między II i III kondygnacją oraz dekoracja podokienna okien II kondygnacji elewacji południowej i zachodniej, słup ganku, szachulec elewacji południowej i zachodniej)
- czas powstania: XIX wiek
- autor: nieznany
- adres: Zelgno, gmina Chełmża, działka nr 82/2
- ewidencja zabytków: WUOZ Toruń

2. Dane dotyczące konserwacji:

- inwestor: Gmina Chełmża
- adres: ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża
- właściciel: Skarb Państwa
- program prac konserwatorskich: sp. ds. zabytkoznawstwa i konserwatorstwa mgr Małgorzata Gałązka-Nikonov, Toruń luty 2010

² W opracowaniu posłużono się niepublikowanymi opracowaniami WUOZ w Toruniu

II. Dane ogólne

Niniejszy program opracowano na zlecenie Gminy Chełmża.

Program opracowano na podstawie rozpoznania obiektu w terenie, inwentaryzacji rysunkowej i dokumentacji fotograficznej.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest „Program prac renowacyjno-konserwatorskich budynku Pastorówki w Zelgnie, gm. Chełmża”, z podaniem szczegółowego zakresu prac, propozycją materiałów, technologii wykonania i kolorystyki: elewacji zewnętrznych, stolarki drzwiowej i okiennej.

Załącznikiem do opracowania jest inwentaryzacja graficzna i fotograficzna obiektu.

Obiekt jest chroniony jako budynek posiadający walory historyczne i artystyczne.

III. Zakres opracowania

Przedmiotowe opracowanie obejmuje remont konserwatorski elewacji zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej i drzwi.

Zakres robót remontowo-konserwatorskich budynku zawiera w szczególności elewacje zewnętrzne (ściany zewnętrzne wraz z drewnianym detalem (szachulec) oraz kamienną podmurówką) i stolarkę okienną i drzwiową.

III. Opis inwentaryzatorski

Obiekt powstał na przełomie XIX-XX wieku jako budynek mieszkalny i funkcyjny dla pastora pobliskiego, nieistniejącego obecnie kościoła ewangelickiego. Budynek PASTORÓWKI jest obiektem wolnostojącym, założonym na planie litery L, trójkondygnacyjnym /II kondygnacja poddasze użytkowe, III strych/, częściowo podpiwniczony.

Dach nad każdym skrzydłem dwuspadowy, naczółkowy, którego połacie na elewacji zachodniej przerywa dach pseudoryzalitu, pokryty dachówką karpiówką /w ostatnim czasie dokonana została wymiana pokrycia/.

Pastorówka jest obiektem murowanym, wzniesionym techniką mieszaną. Cokół/ podmurówka, równa z licem muru wykonana z kamieni polnych, bezwątkowo

ułożone otoczaki granitowe. Konstrukcja szachulcowa zastosowana została do wzniesienia dwóch górnych kondygnacji. Są to regularnie przenikające się i układające w kształt kwadratu słupy i rygle wypełnione strukturą ceglana. Dodatkowo pola podokienne dekorowane są beleczkami skośnymi (zastrzały). Elewacje południowa, zachodnia i północna są otynkowane /brak tynku na najwyższej kondygnacji elewacji południowej/, jedynie niższe skrzydło wschodnie posiada fragmenty płaszczyzn ceglanych. Otwory okienne nie wyznaczają regularnych osi, prostokątne. Na paterze narożnika południowo-zachodniego umieszczono ganek.

IV. Stan zachowania i przyczyny zniszczeń

Elewacje zewnętrzne

Elementy wykończenia zarówno wewnętrznego jak i na całej elewacji są w stanie technicznym złym. Ściany elewacji wykazują znaczne ubytki tynków, w płaszczyźnie czołowej elewacji frontowej na wysokości poddasza – całkowity brak tynku, większe ubytki na elewacji zachodniej. Tynk jest całkowicie odbarwiony, wymyty, z zaplamieniami, w dolnych partiach lekko zawilgocony, miejscami odspojony od podłoża (tzw. głuchy).

Kamienna podmurówka w stanie dobrym, drobne ubytki w spoinowaniu, widoczne partie zaatakowane przez mikroorganizmy.

Elementy drewnianej konstrukcji szachulcowej, pozbawione zabezpieczającej warstwy ochronnej, miejscami spękane, zawilgocone. Drewno znajduje się w stanie dobrym. Widoczne są pęknięcia belek wynikające z naturalnego skurczu jego struktury.

Na ścianach elewacji południowej widoczne pozostałości przemalowań w kolorze ciemnożółtym.

Schody /gank, wejście do skrzydła wschodniego/

Miejscami uszkodzone. Z powodu użycia cementu elementy te uległy zniszczeniu przez brak naturalnej wymiany wilgoci. Całość jest popękana i odspojona.

Stolarka okienna

Stolarka okienna i drzwiowa ze śladami zużycia, częściowo wymieniona. Zachowane elementy oryginalne są w złym stanie. Drewno jest spaczone, pozbawione warstw malarskich, widoczne ubytki powstałe w wyniku korozji zamalowane farbą.

Dach

Istniejący, nowy.

Obróbki

Istniejące, nowe, kompletne.

V. Wnioski i wstępne założenia konserwatorskie

Tradycyjna budowla wzniesiona na przełomie XIX-XX wieku, zachowała się w całości. Prowadzone w przeszłości reparacje o charakterze budowlano-interwencyjnym nie spowodowały zatarcia pierwotnych form kształtu obiektu i wyglądu estetycznego. Działanie niszczących czynników zewnętrznych oraz człowieka spowodowało zniszczenia elewacji. Działania konserwatorskie powinny być skierowane na zachowanie istniejących i przywrócenie form drewnianego detalu architektonicznego lub ich rekonstrukcję, poprawę stanu technicznego ścian, przywrócenie pierwotnej kolorystyki elewacji zewnętrznych.

Ze względu na zły stan stolarki okiennej i drzwi konieczna jest jej wymiana.

VI. Program prac konserwatorskich**Prace wstępne**

Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania elewacji i stolarki przed, w trakcie i po konserwacji.

A. Elewacje

- 1. Mechaniczne usunięcie wszystkich zapraw cementowych i cementowo-wapiennych użytych do tynkowania, spoinowania muru kamiennego (cokół) i ceglanego oraz uzupełnień**

Po przeprowadzeniu szczegółowego przeglądu należy usunąć przez skucie całość zdestruowanego tynku elewacji Pastorówki, w tym, szczególnie, wadliwie wykonanych napraw i uzupełnień. Zabieg jest konieczny, ze względu na zły stan zachowania tynku obecnie przekrywającego elewację, odspojonego i zdestruowanego. Usunąć należy wszystkie wtórne zaprawy, zdjąć i zabezpieczyć elementy luźne, wymontować detale metalowe (nadające się do demontażu), bezwzględnie pozostawić historyczne haki pod nieistniejące dziś okiennice.

2. Dezynfekcja całej powierzchni odkrytego muru

Zabieg niszczenia porostów i glonów należy wykonać na całej powierzchni muru przesycając starannie jego warstwy na głębokość kilku centymetrów, ważne jest bowiem zatrucie również systemów korzeniowych, gdyż drobnoustroje rozwijają się w takim przypadku nie tylko na powierzchni materiałów budowlanych. Przeniknięcie w głąb struktury muru również dlatego, że stwierdzono rozległe ubytki zaprawy oraz spękania. Proponuje się zastosowanie preparatów biobójczych np. 3% rozwór Lichenicidae w alkoholu etylowym lub 3% roztworem Aseptiny A w alkoholu etylowym. Odpowiednimi preparatami do dezynfekcji porażonych mikrobiologicznie połaci muru, są gotowe mieszanki o silnym działaniu biobójczym, wstępnie można wytypować Fungal firmy Sto-Ispo, Lichenicidae 246 firmy Bresciani.

3. Docelowe usunięcie nawarstwień

Mechaniczne doczyszczenie nawarstwień oraz oczyszczenie lica muru i detali architektonicznych z resztek tynku cementowo-wapiennego i cementowego i innych zbędnych wtórnych warstw po wykonaniu prób łączących mikropiaskowanie z innymi metodami np. czyszczenia mechanicznego szczotkami.

4. Wzmocnienie ceglanego lica

Pudrujące się i zmurszałe lico ceglane należy zagruntować przed położeniem nowych warstw tynkarskich materiałem do hydrofobizacji powierzchni mineralnych KEIM Silangrund firmy Keim lub STOPrim Grundex firmy Sto-Ispo.

5. Ustabilizowanie spękań muru

Zabezpieczenie pęknięć i rozwarstwień muru winno być przeprowadzone równoległe z pracami konserwatorskimi i stanowić ich integralną część. Wykonanie tych prac jest konieczne w trakcie procesu konserwacji elewacji. Szczeliny i spękania są liczne. Wokół nich i we wnętrzu muru zachodzą zaawansowane procesy niszczenia i korozji. Proponuje się wykorzystanie technologii kotwienia firmy Hilti lub Fischer. Metoda pozwala uniknąć długotrwałego i inwazyjnego przemurowywania rozległych partii muru, gwarantuje minimalną ingerencję.

Nieodłącznym elementem zabezpieczenia i naprawy pęknięć i szczelin jest ich wypełnienie zaprawami o odpowiednim składzie oraz właściwościach fizyko mechanicznych. Zaprawy te wprowadzone w osłabiony mur muszą być miękkie, posiadać stosunkowo niewielką wytrzymałość mechaniczną, nie powinny zawierać soli rozpuszczalnych w wodzie. Powinny dobrze penetrować szczeliny

by w stopniu maksymalnym wypełnić powstałe pustki i szczeliny. Proponuje się zaprawę StoTrass Injekt firmy Sto-Ispo. Prace konstrukcyjne należy prowadzić pod nadzorem konstruktora.

6. Uzupełnianie ubytków w ceglach, prace murarskie

Przemurowanie zdezintegrowanych partii lica muru, miejsca o największym stopniu spękań (te ograniczyć do minimum), przeprowadzić specjalnie przygotowanym materiałem ceramicznym. Należy dokładnie sprawdzić stabilność poszczególnych elementów wypełnień ceglanych i w razie konieczności przemurować je lub wymienić na nowe. Nowy materiał ceramiczny, powinien posiadać zbliżone do oryginału cechy fizykomechaniczne. Przemurowania i uzupełnienia lica i struktury muru wykonać trasową zaprawą murarską np. Tubag Werksteinmörtel firmy Quickmix.

Powierzchnię wątków ceglanych stanowiących wypełnienie konstrukcji drewnianej należy poddać zabiegowi hydrofobizacji lub zagruntowaniu, w celu zapobieżenia przedostawania się wody z zewnątrz w strukturę muru i elementów drewnianych.

7. Uzupełnianie ubytków, rekonstrukcje zabytkowych tynków

Odtworzenie brakujących i usuniętych opracowań wypraw tynkarskich w technice oraz według form pierwotnie zastosowanych należy wykonać z zastosowaniem specjalistycznych gotowych zapraw wapiennych np. firmy Keim. Wykonanie tynków renowacyjnych, odsalających w partiach narażonych na długotrwałe zawilgocenie (tj. mury ganku) – tynki renowacyjne w systemie WTA Porosan-Trass-Sanierputz-NP oraz Porosan-Trass-Zementputz firmy Keim.

8. Malowanie

Po uzupełnieniu tynków powierzchnie należy pomalować farbami zolokrzemianowymi w kolorystyce ustalonej na komisji konserwatorskiej. Na obecnym etapie rozpoznania obiektu proponuje się następującą kolorystykę elewacji: ściany w kolorze 9298 i 9292 wg skali KEIM i wzornika RAL nr 8025 i 3009.

9. Stolarka okienna i drzwiowa

Zastosować okna drewniane jednoszybowe o szybach zespolonych. Współczynnik przenikania $q=1$. Szprosy o szerokości 2 cm. Parapet wewnętrzny drewniany. Ramy okienne schowane za węgarkiem. Wzór Okna wg zestawienia stolarki, uzgodnić z WUOZ w Toruniu.

- Rekonstrukcja pozostałej, nie wymienionej stolarki okiennej, na nową wykonaną wg istniejącego oryginału w kolorze RAL Weiss.
- Demontaż poszczególnych skrzydeł drzwi przeznaczonych do remontu.
- Oczyszczenie mechanicznie z zabrudzeń i starych powłok malarskich przy zastosowaniu gorącego nadmuchu, narzędzi szlifierskich bądź gotowych

zmywaczy do powłok lakierniczych (Scansol produkcji polskiej lub Coverax produkcji niemieckiej).

- Usunięcie przegniłych, spróchniałych fragmentów, zepsutych okuć i mechanizmów.
- Flekowanie i uzupełnienie brakujących elementów drewnem.
- Wypełnienie drobniejszych ubytków szpachlówkami do drewna w razie potrzeby uzupełnianych trocinami.
- Przeszlifowanie przy użyciu pilników i papierów ściernych.
- Fakturalne i kolorystyczne opracowanie powierzchni drewna.
- Montaż.
- Malowanie stolarki drzwiowej – RAL 8025

Elementy drewniane konstrukcji ścian (szachulec), elementy ganku

1. Przeprowadzenie przeglądu elementów drewnianych.
2. Oczyszczenie powierzchni elementów drewnianych z nawarstwień lakierowych i żywic metodą mechaniczną – szlifowanie, skrobanie; usunięcie starych, łuszczących się powłok ochronnych.
3. Przemycie powierzchni acetonem w celu odtłuszczenia.
4. Usunięcie wtórnych uzupełnień.
5. Przeprowadzenie na elementach zaatakowanych przez drewnojady dezynsekcji np. preparatem rozpuszczalnikowym, głęboko penetrującym drewno HylotoxQ firmy Altax. Środek ten skutecznie niszczy owady żerujące w drewnie i pozwala uniknąć podobnych kłopotów w przyszłości, jednocześnie daje trwałe zabezpieczenie drewna.
6. Wymiana elementów na nowe, jeśli ich destrukcja przekroczyła 50% oraz w przypadku bardzo szerokich pęknięć lub największej destrukcji (zagrożenie dla konstrukcji).
7. W razie konieczności, przy większych ubytkach i pęknięciach, wstawienie fleków drewnianych, z drewna twardego, dobrze zanoszącego warunki atmosferyczne (np. dębina). Proponuje się klejenie fleków jednostronnie, co pozwoli na swobodną pracę materiału drewnianego.
8. Nasączenie drewna głęboko penetrującym impregnatem gruntującym, zabezpieczającym przed działaniem wilgoci wstępnej Valtti Base firmy Tikkurila, po wykonaniu flekowań, wymian i uzupełnieniu ubytków oraz oczyszczeniu całości. Preparat ten zawierający olej lniany, głęboko penetrując w strukturę drewna, opóźnia niszczący wpływ wilgoci oraz zabezpiecza przed rozwojem mikroorganizmów.

9. Pomalowanie powierzchni drewnianych na właściwy kolor przy użyciu wysokogatunkowej farby do drewna Valtti Opaque firmy Tikkurila. Jest to półmatowa, impregnująca farba akrylowa wzmocniona związkami alkidowymi. Charakteryzuje się niską emisją zapachu, przeznaczona jest do stosowania na zewnętrznych powierzchniach drewnianych. Odporna na działanie warunków atmosferycznych, elastyczna, wyjątkowo trwała i niewymagająca wielu zabiegów konserwacyjnych. Valtti Opaque jest farbą regulującą poziom wilgotności, dzięki czemu nie powstają na niej pęcherze, nie pęka i nie łuszczy się.

Uwagi końcowe: wszystkie decyzje, których skutki mogą wpłynąć na powstanie zmian w wyglądzie obiektu muszą uzyskać akceptację komisji konserwatorskiej, prace dotyczące elewacji i pokrycia z dachówki powierzyć firmie konserwatorskiej, posiadającej doświadczenie w tego typu pracach na obiektach zabytkowych. Przed przystąpieniem do remontu uporządkować istniejące instalacje na elewacji. Zobowiązać przyszłego wykonawcę do wykonania dokumentacji opisowej i fotograficznej obejmującej przebieg i rezultat remontu. Korzystać tylko ze sprawdzonych i atestowanych materiałów budowlanych i preparatów konserwatorskich. Dopuszcza się zastosowanie materiałów alternatywnych o nie gorszych parametrach niż projektowane.

Toruń, luty 2010 r.

oprac. mgr Małgorzata Gałązka-Nikonov, sp. ds. zabytkoznawstwa i konserwator

BUDYNEK PASTORÓWKI W ZELGNIE
Zestawienie stolarki okiennej

Lp.	schemat/wygląd	wymiar w świetle otworu	ilość/szt.
1.		0,71 m x 2,36 m	1
2.		0,71 m x 2,79 m	1
3.		0,71 m x 3,21 m	1
4.		1,00 m x 1,56 m	2
5.		0,92 m x 1,66 m	8
6.		1,06 m x 1,82 m	1
7.		0,54 m x 1,12 m	1
8.		0,56 m x 1,32 m	1
9.		0,81 m x 1,11 m	4
10.		1,06 m x 1,82 m	3

Lp.	schemat/wygląd	wymiar w świetle otworu	ilość/szt.
11.		0,64 m x 1,82 m	1
12.		0,70 m x 0,90 m	6
13.		1,16 m x 1,82 m	4
14.		0,81 m x 0,84 m	1
DRZWI			
1.		1,48 m x 2,17 m	1

Skala 1:100	ARW ART-O Krzysztof Oleksiak, Toruń ul. Sobieskiego 16/1					
OBIEKT:	DAWNA PASTORÓWKA					
ADRES:	ZELGNO, GMINA CHEŁMŻA					
INWESTOR:	GMINA CHEŁMŻA, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża					
BRANŻA:	architektura					
RYСУNEK:	Zestawienie stolarki okiennej i drzwi					
PROJEKTANT:	tytuł zawodowy	imię i nazwisko	nr uprawnień	podpis	data	nr rysunku
art. plastyk	mgr art. plastyk	Krzysztof Oleksiak	ZPAP 8352, D.976		04.01.2010	1
konstruktor	konstruktor	Andrzej Kurto	KUP/BO/1295/01		04.01.2010	