

# INWENTARYZACJA

BUDYNKU PAŁACOWEGO  
W POMIANACH



RYZALIT ŚRODKOWY ELEWACJA WSCHODNIA

OBIEKT:  
ADRES:  
DZIAŁKA:  
NR REJESTRU ZABYTKÓW:

**BUDYNEK PAŁACOWY**  
POMIANY 5, 63-620 Trzcinica  
nr ew. 109/1,  
KL-III-534

INWESTOR:  
ADRES i INWESTORA:

Gmina Trzcinica  
63-620 Trzcinica, ul. Jana Pawła II 47,

| Funkcja   | Imię i nazwisko                     | Nr uprawnień           | podpis |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|--------|
| opracował | mgr inż. arch. Radosław Maciejewski | WP-OIA/OKK/UpB/19/2009 |        |
|           |                                     |                        |        |

LUTY 2010

EREM PRACOWNIA PROJEKTOWA

63-600 Kępno, ul. Pogodna 6/24, NIP 619-159-22-26, tel. 501 896 393, e-mail: erempracownia@wp.pl

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Strona tytułowa   | str. 1                  |
| spis zawartości   | str. 2                  |
| <br><b>DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE</b>                                      |                         |
| 1. Kserokopia uprawnień Radosław Maciejewski                              | str. 3                  |
| 2. Kserokopia zaświadczenia o przynależności do Izby Radosław Maciejewski | str. 4                  |
| <br><b>DOKUMENTACJA INWENTARYZACYJNA (cz. opisowa)</b>                    | <br><b>str. 5-13</b>    |
| <br><b>DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA</b>                                     | <br><b>str. 14 - 17</b> |
| <br><b>DOKUMENTACJA INWENTARYZACYJNA (cz. graficzna)</b>                  | <br><b>str. 18</b>      |
| Elewacja zachodnia – frontowa, rys. IN-1                                  | str. 19                 |
| Elewacja północna, rys. IN-2  | str. 20                 |
| Elewacja wschodnia, rys. IN-3   | str. 21                 |
| Elewacja południowa, rys. IN-4  | str. 22                 |
| Elewacja wewnętrzna południowa, rys. IN-5                                 | str. 23                 |
| Elewacja wewnętrzna północna, rys. IN-6                                   | str. 24                 |
| Rzut parteru , rys. IN-7  | str. 25                 |
| Rzut piętra, rys. IN-8  | str. 26                 |
| Rzut poddasza, rys. nr IN-9   | str. 27                 |
| Widok dachu, rys. nr IN-10  | str. 28                 |
| Rzut konstrukcji dachowej, rys. nr IN-11                                  | str. 29                 |
| Przekroje A-A, B-B, IN-12   | str. 30                 |
| Rzut piwnic, IN-13  | str. 31                 |
| <br>DETALE I STOLARKA   | <br>str. 32             |
| DETALE  | str. 33                 |
| Gzymsy i opaski trzonu głównego   | str. 34                 |
| Sterczyna ryzalitu północnego, gzymsy                                     | str. 35                 |
| Sterczyna ryzalitu południowego – KRW-3                                   | str. 36                 |
| STOLARKA OKIENNA  | str. 37                 |
| Okno ryzalitu środkowego – zachodniego                                    | str. 38                 |
| Okno, trzon zasadniczy – elewacja zachodnia                               | str. 39                 |
| Detale okna trzon zasadniczy– elewacja zachodnia                          | str. 40                 |
| Okno, detale; trzon zasadniczy – elewacja zachodnia                       | str. 41                 |
| Okno, detal; trzon zasadniczy   | str. 42                 |
| Okno, ryzalit północny  | str. 43                 |
| Detale okna, ryzalit północny   | str. 44                 |
| Okno, trzon zasadniczy – elewacja wschodnia                               | str. 45                 |
| Detale okna, trzon zasadniczy – elewacja wschodnia                        | str. 46                 |
| Okno, ryzalitu środkowego – wschodniego SO-14                             | str. 47                 |
| Okno, ryzalitu środkowego – wschodniego SO-15                             | str. 48                 |
| Okno, ryzalitu środkowego – wschodniego SO-18                             | str. 49                 |

## **OKUMENTACJA INWENTARYZACYJNA**

### **CZĘŚĆ OPISOWA**

## 1. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Obiekt użytkowany jako budynek mieszkalny wielorodzinny.

### 1.1. Charakterystyczne parametry

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| kubatura  | - 6.303,0 m <sup>3</sup> |
| długość   | - 32,96 m                |
| szerokość | - 22,82 m                |
| wysokość  | - 13,70 m                |

## 2. OPIS HISTORYCZNY

Budynek zlokalizowany jest w miejscowości Pomiany nr 5. Został wpisany wraz z terenem do rejestru zabytków 11.12.1989r. pod numerem KL-III-534.

Budynek został wzniesiony w 3 ćw. XIX w. w stylu eklektycznym nawiązującym do neogotyku z elementami gotyku angielskiego.

Obiekt użytkowany był do roku 1937 jako budynek pałacowy rodziny Kerstenów. Z wywiadu środowiskowego wynika, że w roku 1937 pałac został opuszczony, a właściciele przenieśli się do pobliskiego majątku w miejscowości Siemionka. Znaczna część wyposażenia obiektu została zabrana.

W okresie wojny z uwagi iż obiekt był niezamieszkały został udostępniony do organizacji kolonii dla niemieckich dzieci. Z badań J.M. Piękniewskiego wynika, że w roku 1943 obiekt mógł przejść remont elewacji. Po wkroczeniu wojsk radzieckich budynek pełnił funkcję szpitala przyfrontowego.

Po wojnie budynek wraz z przyległościami przeszedł we władanie Skarbu Państwa.

W okresie powojennym zmienił się charakter użytkowania obiektu, został przekształcony na komunalny budynek wielorodzinny, wprowadzono istotne zmiany w postaci podziałów przegród wewnętrznych, otworów okiennych i drzwiowych, detali elewacyjnych, sztukaterii. W budynku docelowo wydzielono 11 lokali mieszkalnych.

## 3. OPIS OBIEKTU

### Pałac

Obiekt murowany, piętrowy z wysokim strychem. Od strony zachodniej mocno wysunięty ryzalit środkowy z attyką zwieńczoną krenelażem. W pozostałych przypadkach widoczne szczyty. Od wschodu układ trój ryzalitowy. Ryzalitty boczne niższe od głównego korpusu. Narożne, smukłe, ośmioboczne wieżyczki wysunięte ponad połac dachu, zwieńczone blankowaniem lub głowicą z blaszanym daszkiem.

Szerszy opis elewacji w odrębnym opracowaniu „Wystrój architektoniczny elewacji”.

Układ rzutu obrysu budynku symetryczny z osiowo położonymi wejściami, sienią oraz klatką schodową.

Wewnętrzny podział odbiega od symetrii.

Wysokość kondygnacji w świetle:

parter 3,35m,  
piętro 3,65m i 3,95m (północne skrzydło)  
strych 185 (wysokość ścianki kolankowej)

Na parterze zachowały się pierwotne posadzki betonowe-lastryko (sień) lub terakotowe ryzalit północny, południowa część budynku głównego. W pozostałych przypadkach podłogi drewniane.

Na piętrze podłogi drewniane, w pomieszczeniach mieszkalnych w kilku przypadkach przekryte linoleum. Wewnątrz ściany otynkowane, pomalowane lub tapetowane.

Brak sztukaterii widocznej na zdjęciach z 1989r zamieszczonych na kartach obiektu, na poziomie I piętra w sali ryzalitu środkowego.

#### **Zabudowania gospodarcze (nie podlegają opracowaniu)**

Znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku pałacowego po jego południowej stronie. W kolejności od strony zachodniej znajduje się:

- budynek gospodarczy określany jako dom stajennego-parterowy z dachem dwuspadowym kryty dachówką karpiówką.
- budynek gospodarczy I –parterowy, brak dachu
- szklarnia z dachem pulpitowym, nachylenie skierowane w kierunku południowym. Obecnie mocno zniszczona, zaadaptowana na wiatę poprzez pokrycie dachówką karpiówką - nieużytkowana
- budynek gospodarczy II – parter + poddasze, dach dwuspadowy, zniszczony, liczne ubytki w połaci dachu

#### **Wnioski ogólne**

W trakcie prac inwentaryzacyjnych stwierdzono:

- niejednorodność stylistyczną ryzalitów bocznych w stosunku do trzonu zasadniczego. Prawdopodobnie dobudowane jeszcze na przełomie XIX/XXw .

Cechy zewnętrzne na podstawie których wysunięto powyższe wnioski: odmienna forma bryły dachu, ścian szczytowych, otworów okiennych, detali na elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, materiał pokrycia.

#### W okresie powojennym:

- znaczna ingerencja budowlana w ryzalitach bocznych: zmieniono wymiary i położenie kilku otworów okiennych co znacząco wpłynęło na charakter elewacji. W miejsce zmienionych otworów wstawiono niedopasowaną współczesną stolarkę.

- na ryzalicie północnym na poziomie parteru zniszczono opaski okienne i drzwiowe nakładając współczesny tynk nakrapiany.

- podczas wymiany rynien nie zachowano dotychczasowej ich lokalizacji.

- wymieniono pokrycie na ryzalitach budynku głównego estetycznie niezgodne z pierwotnym

- ingerencja w wygląd elewacji poprzez zamontowanie zewnętrznych anten do odbioru sygnału TV.

- w północno – wschodniej części, na styku ryzalitu z trzonem zasadniczym widoczne uszkodzenia stropu oraz ściany kolankowej oddziaływaniem wody opadowej z wcześniej uszkodzonego dachu.

## **2.1 Materiały ikonograficzne**



Elewacja wschodnia (prawdopodobnie z końca lat 30-tych XXw. )



Widok na szklarnię (lata 30-te XXw.)



Widok na szklarnię oraz zabudowanie gospodarcze II  
(rok 1941- 1944 na koniu mieszkanka Pomian)





Ryzalit środkowy od strony zachodniej – lata 60-te  
(Widoczne dobrze zachowane bonie, opaski oraz zieleń w postaci pnączy)



Ryzalit środkowy od strony wschodniej – lata 70-te  
(Widoczny ornament w kartuszu, łuszcząca się wierzchnia warstwa nakrapianego tynku odkrywa gładki tynk)

### **3. OCENA TECHNICZNA STANU ISTNIEJĄCEGO ZE WSKAZANIEM SPOSOBÓW ZABEZPIECZENIA OBIEKTU**

#### **3.1. ELEWACJE**

##### **a) Tynki zewnętrzne**

Wizja makro uwidacznia liczne ubytki tynków, detali wywołane oddziaływaniem czynników atmosferycznych na przestrzeni lat. Detale architektoniczne w nieco lepszym stanie z uwagi na zastosowaną trwalszą zaprawę. Ubytki detali częstokroć następują na skutek odspojenia się spodniej warstwy słabszego tynku. Najlepiej zachowały się tynki ryzalitów środkowych. Tynki pozostałe cechuje brak spójności masy własnej oraz przyczepności do podłoża. Tynk oryginalny zacierany na gładko.

W odrębnej dokumentacji projektowej podano szczegółowe metody zabezpieczenia ścian zewnętrznych

##### **b) Warstwy malarskie**

###### **Stratygrafia warstw malarskich**

Szczegóły w odrębnym opracowaniu p.t. „Wystrój architektoniczny elewacji”.

###### **WNIOSKI**

Brak jednoznacznej odpowiedzi co do pierwotnej kolorystyki. Wnioski wysunięte po badaniach wykonanych przez J.M. Piękniewskiego wskazują, aby zastosować kolorystykę utrzymaną w naturalnych odcieniach szaro – kremowych.

##### **c) Pokrycie dachu**

###### **pokrycie główne – trzon zasadniczy**

Zastosowano pokrycie na budynku w dwóch rodzajach:

- na części trzonu zasadniczego; łupek kamienny prosty w kolorze grafitowym oraz brązowym układany losowo, stosunek ~ 50/50. Stan pokrycia wymaga uzupełnień z zastosowaniem materiału pierwotnego. Widoczne wtórne uzupełnienia. Stan techniczny materiału pokrywczego oceniany jako względnie dobry.

###### **pokrycie ryzalitów**

- na 2 ryzalitach bocznych; dachówka karpiówka czerwona układana w koronkę.

Stan techniczny na ryzalicie południowym dobry (dach był remontowany w bieżącym dziesięcioleciu, na ryzalicie północnym stan techniczny zły. Oględziny od wewnątrz ukazują uszkodzoną konstrukcję dachową wraz z pokryciem. Widoczne liczne ubytki pokrycia objawiające się miejscowym zaciekaniami.

Na ryzalicie północnym zaleca się bezzwłocznie naprawić/wymienić pokrycie wraz z konstrukcją.

###### **pokrycie ryzalitów środkowych (trzon zasadniczy)**

Zastosowano wtórne pokrycie z blachy trapezowej, stalowej, ocynkowanej, Stan techniczny pokrycia dobry.

Z uwagi na estetyczne niedostosowanie pokrycia, zaleca się jego wymianę na łupek kamienny.

###### **pokrycie wschodniego wykusza ryzalitu środkowego**

Wykusz ryzalitu środkowego posiada pokrycie z blachy cynkowej, wykonane metodą na rąbek stojący. Stan techniczny oceniany jako niedostateczny. Widoczne wtórne prowizoryczne uzupełnienia pokrycia. Opierzenie pokrycia wykonane z blachy stalowej ocynkowanej z widocznymi oznakami korozji.

Pokrycie należy gruntownie naprawić lub wymienić.



Uwaga: Podczas prac odtworzyć sposób łączenia arkuszy blachy oraz zwieńczający detal opuszczonego słonecznika.

#### **opierzenia**

Opierzenia ścian szczytowych, pasów podrynnowych, gzymsów wykonane z blachy cynkowej. Stan techniczny zły, opierzenia częściowo niekompletne.

Zaleca się kompleksowe ujednolicenie opierzeń poprzez ich wymianę na nowe np. cynkowo – tytanowe.

#### **rynny i rury spustowe**

Widoczne zmiany usytuowania rur spustowych w stosunku do pierwotnego ułożenia. Stan techniczny rynien zróżnicowany od dobrego do niedostatecznego. Widoczne oberwane mocowania na skutek braku zabezpieczenia przed osuwaniem się czapy śnieżnej, nieszczelności.

Przy remoncie elewacji zalecana kompleksowa wymiana orynnowania na nowe: cynkowo - tytanowe z uwzględnieniem zastosowania odpowiedniego ich mocowania minimalizujące ryzyko oberwań. Zaleca się zastosować odprowadzenie wody deszczowej do studzienek chłonnych.

#### **d) Stolarka okienna**

Drewniana w większości przypadków pierwotna, stan techniczny zły. Naruszone elementy skrzydeł i skrzynek korozją biologiczną, wzmożone niewłaściwą konserwacją lub jej brakiem. Część stolarki okiennej w budynku (m.in. elewacja frontowa) typu krosnowego ze skrzydłami zewnętrznymi otwieranymi na zewnątrz. W pozostałych przypadkach okna skrzynkowe. Okna „pierwotne” niejednorodne, m.in. poprzez zastosowanie dwóch typów. Prawdopodobnie stolarka okienna elewacji frontowej jest drugą w kolejności, wymienioną w II ćw. XXw.

W budynku głównym widoczne wewnętrzne ościeża do mocowania okiennic, same skrzydła zdemontowane.

#### Wnioski

Stolarka wstawiana w okresie powojennym z zaleceniem przywrócenia w podziałach do stanu pierwotnego. Wymianę stolarki należy uzgodnić z WKZ Delegatura w Kaliszu

#### **e) Stolarka drzwiowa, zewnętrzna**

Zachowały się oryginalne dębowe drzwi ryzalitu środkowego od strony podwórza. Drzwi frontowe (od zachodu) nie zachowały się w oryginale, istniejący egzemplarz jest wtórny prawdopodobnie z okresu powojennego. Drzwi ryzalitu południowego z rzeźbioną ornamentyką na wzór secesyjnej- wtórne (wywiad środowiskowy). Drzwi ryzalitu północnego wtórne, obite boazerią, podwójne.

### **3.2 ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU**

#### **a) Fundamenty i ściany fundamentowe**

Z uwagi na charakter projektowanych prac nie przystępowano do odkrywki ław. Ławy wykonane prawdopodobnie z kamienia. Nie stwierdzono niekorzystnych zjawisk związanych z nierównomiernym osiadaniem, np. zarysowań na ścianach. Praca ław bez uwag. Ściany fundamentowe wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Widoczne liczne ubytki cegły na skutek oddziaływania wody podciąganej kapilarnie w połączeniu z niekorzystnym oddziaływaniem warunków atmosferycznych.

Zaleca się zabezpieczyć ściany zewnętrzne przed oddziaływaniem wody opadowej stosując izolację pionową, względnie odtworzenie izolacji poziomej metodą iniekcji krystalicznej.

#### **b) Ściany nośne**

Murowane z cegły pełnej 7x15x30 (gotycka) na zaprawie wapiennej. Grubość muru na wysokości 0,5m nad poziomem posadzki parteru 48-65cm. Widoczne zawilgocenia murów z powodu braku izolacji poziomej. Stan techniczny cegły i zaprawy oceniany jako dobry lub dostateczny w zależności

od ekspozycji elewacji. Klasa cegły niezbyt wysoka, przybliżeniu można jej wytrzymałość ocenić max na 10 MPa.

Nie zaobserwowano niekorzystnych zmian mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo całej konstrukcji.

### c) Stropy

Typowe dla tego okresu budowy - drewniane ze ślepym pułapem i w zależności od kondygnacji zasadniczo można je podzielić na dwa rodzaje:

- z podłogą drewnianą (od warstwy spodniej: tynk wapienny, trzcina, podbitka z desek od 2,2 – 2,7cm, drewniana belka nośna od 18 – 24cm, deski 2,2-2,7cm, zwieńczona słoma z polepą glinianą, deska podłogowa 3,0-3,5cm)
- z polepą glinianą (układ jak powyżej bez deski podłogowej)

Stan ogólny zachowania stropów dobry. Wyjątek stanowi miejsce styku ryzalitu północnego z trzonem zasadniczym w którym to widoczne są poważne uszkodzenia stropów (ryzalit północny) na skutek długotrwałego oddziaływania wody opadowej.

### d) Schody wewnętrzne

Po wstępnych oględzinach można stwierdzić, iż schody wewnętrzne są pierwotne. Typ schodów: trójbiegowy (dwa biegi schodzące się na spoczniku w jeden bieg). Konstrukcja drewniana pełna, materiał: piliczki, belki drewno sosnowe, stopnice i podstopnice dębowe/akacyjne. Widoczne nieliczne uszkodzenia oraz ubytki mechaniczne. Poważne zaczątki korozji biologicznej Kołatkiem domowym (łac. *Anobium punctatum*). Widoczne oznaki na tralkach, łączeniach.

Stan ogólny zachowania: dobry.

### e) Konstrukcja dachu

#### Trzon zasadniczy

Konstrukcja ciesielska wykonana z drewna sosnowego. Układ konstrukcyjny płatwiowo – kleszczowy o dwóch ścianach stolcowych stężonych poprzecznie ukośnymi zastrzałami. Płatwie stopowe (murlaty) wsparte na słupkach kolankowych przyległych do murowanej ściany kolankowej. Stężenia podłużne w postaci mieczy. Rozpiętość osiowa konstrukcji 880cm. Wysokość ścianki kolankowej 186 – 218cm. Rozstaw osiowy krokwi od 84 – 106cm. Szczegóły pokazano w części graficznej

#### Ryzality środkowe

Układ powiązany konstrukcyjnie z więźbą zasadniczą. Układ z jedną pławią – kalenicową, opartą w jednym końcu na płatwi zasadniczej w drugim końcu w szczycie ryzalitu na słupie. Rozstaw krokwi 97 – 102cm.

#### Ryzalit północny

Konstrukcja o układzie krokwiowo – jętkowym z pławią środkową pod jętkami wspartą na słupach. Rozstaw osiowy konstrukcji ~670cm. Wymiary krokwi ~14x18cm (h=14). Rozstaw krokwi od 95-104cm.

#### Ryzalit południowy

Konstrukcja o układzie krokwiowo – jętkowym. Rozstaw osiowy konstrukcji ~750cm. Rozstaw krokwi od 91 - 96cm.

Stan ogólny zachowania konstrukcji dachowej - dobry. Podczas prac konserwatorskich należy wymienić elementy skorodowane oraz zabezpieczyć w razie konieczności pozostałe elementy.

## 3.3. INSTALACJE WEWNĘTRZNE BUDYNKU

**a) Instalacja kanalizacyjna**

Brak spójnego rozwiązania instalacji. Część obiektu posiada czynną instalację pierwotną (z oryginalną armaturą), część nie posiada jej wcale. Pozostałe lokale posiadają instalację wykonane we własnym zakresie niektóre z pionami na elewacji.

Widoczne wyprowadzenia kanalizacji na korytarzach.

Na działce znajduje się przyłącze kanalizacyjne z wyprowadzeniem do sieci oraz zbiornik na nieczystości – szambo.

Wnioski

Zaleca się przeprowadzenie remontu instalacji w postaci uporządkowania ich przebiegu ze szczególnym uwzględnieniem elementów widocznych na elewacjach. Szczegóły w części graficznej.

**b) Instalacja wodociągowa**

Obiekt obecnie zaopatrywany jest w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Na działce znajduje się również nieczynne ujęcie wody, wyposażone w pompę ręczną typu abisynka. W piwnicy obiektu widoczne są pozostałości starego przyłącza wodnego prawdopodobnie zasilanego ze studni.

**c) Instalacja c.o.**

Obecnie obiekt nie jest wyposażony w instalację c.o. . Widoczne pozostałości w postaci instalacji (rury) pochodzą z okresu przedwojennego. Nie wiadomo kiedy została rozebrana, prawdopodobnie jej brak jest skutkiem grabieży. Kotłownia zasilająca instalację znajdowała się w pomieszczeniu piwnicznym nr 2.

**d) Instalacja gazowa oświetleniowa**

Widoczne pozostałości gazowej instalacji oświetleniowej. Brak elementów wskazujących na sposób zasilania instalacji.

**e) Instalacja elektryczna**

Budynek zasilany linia napowietrzną trójfazową, podpięcie w południowym szczycie. Poniżej znajduje się skrzynka z głównym wyłącznikiem prądu.

Instalacja wykonana w okresie powojennym. W części zmodernizowana w ostatnich latach. Na poziomie lp. na korytarzu znajduje się zestaw urządzeń pomiarowych.

**f) Instalacja TV**

Brak zbiorczej instalacji TV. Większość mieszkań posiada odbiorniki TV z anteną do odbioru sygnału naziemnego lub satelitarne. W kilku przypadkach anteny do odbioru sygnału naziemnego umieszczono w przestrzeni poddasza – niewidoczne z zewnątrz, dwie anteny znajdują się na zewnątrz. Kilka anten do odbioru TV satelitarnej umieszczono na elewacji budynku od strony zachodniej oraz południowej.

Wnioski

Zaleca się uporządkowanie instalacji z zastosowaniem zbiorczego układu do odbioru sygnału telewizyjnego naziemnego i satelitarnego.

opracował:

mgr inż. arch. Radosław Maciejewski  
nr upr.: WP-OIA/OKK/UpB/19/2009

#### **4. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

(Szersze opracowanie fotograficzne zamieszczone w wersji elektronicznej projektu)

##### **4.1 Widoki elewacji**





elewacja frontowa (styczeń 2010r)



fragment elewacji południowej



fragment elewacji północnej



fragment elewacji zachodniej – ryzalit środkowy, frontowy



fragment elewacji wschodniej  
– ryzalit środkowy od podwórza





elewacja wschodnia – od podwórza



elewacja północna ryzalitu południowego





elewacja południowa ryzalitu północnego



elewacja południowa ryzalitu południowego





elewacja północna ryzalitu północnego

# **DOKUMENTACJA INWENTARYZACYJNA**

## **CZĘŚĆ GRAFICZNA**

