

1. Wstęp dotyczący zabytku wraz z informacjami o jego stanie prawnym, mapa orientacyjna z zaznaczoną miejscowością.

Zespół dworsko-parkowy w Wolicy w skład, którego wchodzi: dwór, spichlerz dworski, postument kapliczki oraz park zlokalizowany jest na działce ewid. nr 300/1 o pow. 2,4025 ha położonej w Wolicy, gmina Jasło, objęty księgą wieczystą KS1J/00051665/3. Objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie wpisu do rejestru zabytków, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krośnie nr A-898 (d. A-62) z dnia 30.01.1985 r.

Właścicielem nieruchomości jest Powiat Jasielski reprezentowany przez Zarząd Powiatu Jasielskiego.

Niniejsza dokumentacja wykonana została dla Zamawiającego w celu uzyskania pozwolenia od Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na sprzedaż zabytku nieruchomego.

Po sprzedaży nieruchomości będą przygotowane niezbędne dokumenty formalno-prawne dotyczące wystąpienia do służb konserwatorskich na zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku, gdyż dotychczas budynek był przeznaczony na Dom Dziecka.

Opracowana dokumentacja konserwatorska określa założenia polegające na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku z możliwością jego dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r., poz. 1696 ze zm.).

Zawiera także program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem i wskazaniem możliwych celów jego wykorzystania.

Miejscowość Wolica, gdzie znajduje się Zespół dworsko-parkowy zaznaczono kolorem niebieskim.



2. Opis topograficzny miejscowości i zabytku.

Wolica – nieduża wieś w Polsce położona w województwie podkarpackim, w powiecie jasielskim, w gminie Jasło oddalona od centrum Jasła o 5 km. Leży na lewym brzegu Jasiołki. Wolica graniczy na południu z Łaskami, na wschodzie z Czeluśnicą i Gąsówką a na północy i zachodzie z Jasłem (osiedla Hankówka i Sobniów - dawna wieś granicząca z Wolica).

Zespół usytuowano w południowo-zachodniej części wsi, przy drodze prowadzącej z Jasła-Sobniowa do Tarnowca oraz bocznej od niej prowadzącej do przysiółka Wałowice.

Nieruchomość położona została na lekkim wzniesieniu łagodnie opadającym w kierunku północno-wschodnim.

Budynek dworu znajduje się w centralnej części działki, na wprost wjazdu od strony wschodniej, na osi reprezentacyjnego założenia.

Budynek jest obecnie nieużytkowany. Przedłożona dokumentacja przedstawia zakres niezbędnych prac zmierzających do likwidacji destrukcji, na które negatywne skutki wywarły czas i środowisko naturalne.

W skład dawnego założenia dworsko-folwarcznego wchodzi obecnie murowany dwór, drewniany spichlerz, budynek gospodarczy, park krajobrazowy. Przy bramie wjazdowej stoi niewielki budynek dawnego spichlerza. Dwór jest wkomponowany na tle otaczających drzew za szerokim podjazdem widocznym po przekroczeniu bramy.

Droga prowadząca do zespołu obsadzona została szpalerem obecnie starych drzew. Otoczenie omawianego budynku stanowi park z oświetleniem przy drodze dojazdowej od bramy do budynku.

Przed wejściem do dworu znajduje się postument będący pozostałością po dawnej kapliczce.

Od południa znajdują się boiska sportowe do koszykówki i piłki ręcznej, a od wschodu budynek murowany podworski.

Należy stwierdzić że granice historycznego zespołu dworsko-parkowego były znacznie większe od granic obecnej nieruchomości.



3. Historia miejscowości oraz założenia z przywołaniem wykorzystanych publikacji.

Wykonano analizę historyczną, której celem jest określenie pierwotnej formy obiektu oraz jego walorów zabytkowych i architektonicznych. Wolica założona została przypuszczalnie na mocy dekretu królewskiego, po raz pierwszy wzmiankowana jest w 1442 roku, kiedy to stanowiła własność Stanisława z Wolicy.

Pierwsze wzmianki o istnieniu w miejscowości Wolica folwarku pojawiają się w pierwszej połowie XV w. u Jana Długosza, który wspomina, że wieś należy do Jakuba Wolickiego. W 1581 roku majątek ten należał do Mikołaja i Mateusza Pakoszy. Natomiast w roku 1635, jako właściciel występuje Krzysztof Pakoszy. W roku 1645 wieś przechodzi w posiadanie Jana Kowalewskiego i Stanisława Zakrzewskiego.

W XVIII wieku Wolice zakupili Kamińscy, a w 1865 roku Apolinary Przełęcki, ówczesny burmistrz Jasła i członek Rady Powiatowej.

Na początku XIX w. właścicielem folwarku w Wolicy miał być Antoni Koralewski herbu Korab. Z połowy XIX w. pochodzi plan katastralny wskazujący, iż obecny dwór stoi w miejscu dwóch mniejszych budynków. Na planie widoczna jest, zachowana do dnia dzisiejszego, droga dojazdowa, a także szereg niezachowanych budynków folwarcznych oraz rozległe sady i pola.

Do roku 1865 majątek należał do rodziny Kamińskich herbu „Topór”.

W roku 1865 właścicielem dóbr w Wolicy staje się Apolinary Przyłęcki, herbu „Szreniawa”, który to był fundatorem obecnego dworu w Wolicy. W okresie tym dawne typowo folwarczne założenie zostaje przekształcone w rezydencję ziemiańską. Założenie składało się z murowanego dworu piętrowego wkomponowanego w przestrzeń parku w stylu angielskim. Powstaje park krajobrazowy, drewniany spichlerz, kapliczka wolnostojąca oraz staw. [Na początku XX stulecia Wolica razem z Walowicami \(okoliczny przysiółek\) zamieszkiwana była przez 268 mieszkańców oraz 60 na obszarze dworskim. Do chłopów należało ponad 107, a do dworu ponad 150 ha ziemi.](#)

Po pierwszej wojnie światowej zespół dworski dziedziczy Stefan Przyłęcki, a po nim majątek przejmuje Lech Przyłęcki. W okresie okupacji niemieckiej wyposażenie dworu zostało wywiezione do Jasła. [Po wojnie majątek Przyłęckich został objęty parcelacją i ziemia trafiła do mieszkańców.](#)

Po drugiej wojnie budynek dworu służył jako dom kultury, a następnie został przekazany na Państwowy Dom Dziecka.

Obecnie układ ruralistyczny Wolicy jest zatarty, co w głównej mierze spowodowane jest poprzez nową zabudowę, która nie dostosowuje się do zastanego układu. Dworskie obszary rolne przejęli mieszkańcy na mocy reformy rolnej, przez co podlegały one silnemu przekształceniu, w efekcie którego zatarte zostało także ich pierwotne rozplanowanie.

Dziś na terenie obecnej wsi Wolica mieszka wg spisu z 2011 r. 806 mieszkańców. Powstało w bezpośrednim sąsiedztwie granic Zespołu dz. nr 300/1 wiele domów mieszkalnych, zakładów produkcyjnych i usługowych, niektóre pokaźnych rozmiarów. Na dawnych gruntach dworskich powstały gospodarstwa rolne i siedliska. Szczególnie intensywna zabudowa występuje od strony zachodniej i wschodniej Zespołu, gdzie znajdowały się zabudowania gospodarcze oraz część parku z drogą, stawem i sadem.

Od strony zachodniej za ogrodzeniem z siatki do budynku dworu w odległości kilkunastu metrów przylega zagajnik złożony z samosiejek powojennych i późniejszych (po 1945 r). Teren za ogrodzeniem jest podmokły, w chwili obecnej niedostępny.

Scalenie gruntów dawnego majątku i odbudowanie go w dawnym kształcie jest praktycznie niemożliwe. Od strony zachodniej, gdzie znajdował się park, a dalej sad wytyczono działkę 300/6. Dziś jest tam śladowa pozostałość parku, a sad nie istnieje. Zostało tam posadowionych 6 budynków. Na kilku następnych działkach od strony zachodniej wybudowano sortownię odpadów z Jasła i okolic. Negatywny wpływ mają przeważające wiatry zachodnie wiejące na wschód, na opiniowana nieruchomość znajduje się od strony wschodniej po prostej linii od w/w sortowni. Od strony wschodniej na działce 300/3 znajduje się część alei wjazdowej do Zespołu oraz wycinek parku. Na działce 300/29 usytuowany jest dawny staw dworski, dziś zbiornik wodny. Pozostałości parku można rozpoznać na sąsiednich działkach 300/18, 300/30, 300/34.

Analiza układu przestrzennego zespołu w postaci zmian i przekształceń na przestrzeni jego trwania:

- a) W II połowie XIX wieku typowo folwarczne założenie zostaje przekształcone w rezydencję ziemiańską. Założenie składało się z murowanego dworu piętrowego wkomponowanego w przestrzeń parku w stylu angielskim.
- b) Po wojnie dokonano parcelacji majątku Wolica. Pozostała działka o powierzchni 2,4025 ha z dworem i częścią parku. Znaczna część majątku z polami, z resztą parku z okazami drzew, częścią alei prowadzącej do dworu, zabudowań gospodarczych majątku jak wozownia, stajnia nie znalazła się w obrębie Zespołu. Tak jak sad usytuowany od strony zachodniej czy dworski staw.
- c) Po 1945 roku wykonano instalację odprowadzającą wody deszczowe z połaci dachowych do pobliskiego ziemnego zbiornika wodnego *niegdyś stawu dworskiego znajdującego się obecnie poza granicami obecnej działki*. Wokół budynku położono opaskę betonową.
- d) Wykonano przyległą od strony południowej przybudówkę. Powierzchnię stropową wykorzystano, jako taras dostępny z poziomu pierwszego piętra.
- e) Zmieniono częściowo układ wnętrz w celu przystosowania budynku do nowej funkcji.
- f) W pomieszczeniu kuchni położono posadzkę lastriko wraz z podbudową, później płytki typu gres. Wymieniono także w części drewniane podokienniki wewnętrzne na płyty lastriko.
- g) W piwnicy wykonano kotłownię węglową, pralnię, hydrofornię. Wiązało to się z wykonaniem dodatkowego wejścia od strony zachodniej.
- h) W latach 60-tych XX wieku zmieniono pokrycie dachu z dachówki ceramicznej na blachę ocynkowaną. Rozbudowano ganek od strony południowej. W pokojach parteru położono parkiet ułożony w jodełkę oraz ściany panelami.
- i) *Usytuowano boiska zlokalizowane w parku blisko dworu.*
- j) W latach 90tych XX wieku starą stolarkę okienną wymieniono na podobną drewnianą z drewnianymi podokiennikami. Wymieniono stolarkę drzwiową przy głównym wejściu do budynku.
- k) W hallu posadzkę z płytek ceramicznych wymieniono na posadzkę z łomu marmuru.
- l) W 1999 przeprowadzono remont łazienek. Na dachu umieszczono wywietrzniki.
- m) 2000-2001r wymiana ogrzewania węglowego na gazową. Wykonano generalny remont werandy i wieżyczki, ocieplono pomieszczenia metodą lekka mokra o zewnątrz do wysokości okien i otynkowano. Założono nowe ramy okienne.
- n) Wykonano nową murowaną dobudówkę od strony południowej do zaplecza kuchennego.

Park obecnie posiada zatarty układ drózek, z pojedynczymi okazami drzew i niską zielenią. Dawny park w chwili obecnej przedstawia słabo czytelne walory, jednakże pozwalające domniemywać, iż utrzymywany był w stylu angielskim. Należy zwrócić także uwagę na fakt świadomie komponowanej zieleni, bowiem zachowany do dziś park zakładany był według konkretnej myśli przewodniej. Do dziś można odnaleźć okazy drzew, które można uznać jako pomniki przyrody.

„Pierwotny układ przestrzenny był złożony i wieloaspektowy. Był to park krajobrazowy zlokalizowany na skłonie niewielkiego wzniesienia opadającego w kierunku wsi. Dwór usytuowany w centralnym punkcie dominował i w dalszym ciągu dominuje nad całością. Zabudowania gospodarcze spichlerz, wozownia zostały osłonięte drzewami by nie zakłócały całości.

Przed dworem stał gazon, do którego dochodziła od strony wsi jednoosiowa aleja wjazdowa, zachowana do dziś. Od strony zachodniej park zmieniał swój wygląd i jako park o charakterze leśnym osłaniał dwór przed częstymi wiatrami zachodnimi. Tuż za parkiem od strony zachodniej rósł sad. Założenie dworskie usytuowane na skraju wsi jawiło się z daleka jako zielona oaza ". Cały majątek ziemski liczył ponad 150 ha, co stanowiło większą część wsi Wolica.

Dziś w bezpośrednim sąsiedztwie Zespołu od strony zachodniej są usytuowane zabudowania stolarni, budynki mieszkalne, a następnie sortownia odpadów. Od północy pola oraz zabudowania gospodarcze i mieszkalne, od wschodu liczna zabudowa mieszkalna, od południa grunty rolne.

Poniżej historyczna mapa wsi Wolica z XIX



4. Aktualny opis założenia oraz jego poszczególnych elementów.

4.1. Aktualny opis założenia budynku dworu. Poniższe dane techniczne pochodzą z informacji archiwalnych „Biała karta” opracowanej przez mgr Barbarę Bosak w 2001 roku.

- kubatura budynku wynosi 2 270,0 m³,
- powierzchnia użytkowa 627,0 m²,
- wysokości budynku do murów 9,50m ponad terenem,
- wysokości budynku do kalenicy 14,0 m ponad terenem.



Budynek składa się z:

- poziomu piwnic,
- poziomu parteru,
- poziomu pierwszego piętra,
- poziomu nieużytkowego strychu

Budynek wolnostojący usytuowany jest w płn.-zach. części działki o rzucie prostokąta, na płasko uformowanym terenie. Teren działki północ-południe posiada znaczny kilkunastometrowy spadek w kierunku drogi. Budynek dworu zaprojektowany został na rzucie litery L, z korpusem frontowym i skrzydłem tylnym.

Powstał on prawdopodobnie w latach osiemdziesiątych XIX wieku. Został wybudowany według modnej w końcu XIX i na początku XX wieku architektury. Zasadniczą rolę przy realizacji budynku odgrywał sposób wykończenia, nawiązujący do architektury budynków dworskich, które wtedy budowano w stylu określanym, jako styl „szwajcarski”. Trend ten rozwijał się w Europie w II połowie XIX w. Charakterystyczne dla tego stylu było wprowadzanie elementów drewnianych do budynków murowanych. Tu widzimy szerokie okapy z dekoracyjnie opracowanymi końcówkami krokwi.

Budynek dworu zachowuje w dużym stopniu pierwotną strukturę zabytkową. Zaprojektowany został z korpusem frontowym i skrzydłem tylnym. Dwór jest częściowo podpiwniczony, parterowy, a w obrębie ryzalitu frontowego i bocznego posiada piętro.

W północno-zachodnim narożniku budowli znajduje się sześcioboczna altana wykonana w konstrukcji drewnianej. Budynek wykonano na podwyższonej podmurówce o wysokości 120 cm od poziomu otaczającego terenu.

W obrębie wysuniętej części budynku tzw. ryzalitu frontowego oraz bocznego wykonana bryła jest jednopiętrowa. Posiada strych oraz poddasze mieszkalne. W tej części budynek jest podpiwniczony. Część piętra ma układ dwóch prostopadłych skrzydeł.

Całość budynku o zróżnicowanej wysokości ze względu na ukształtowanie terenu. Naroża historycznej elewacji posiadają ozdobne bonie wykonane od poziomu cokołu do pełnej wysokości ścian budynku. Krawędzie boni zostały uformowane z frezami podczas wykonywania elementów betonowych zapewne w ówczesnym miejscowym zakładzie betoniarskim.

Elewacja frontowa jest 7-osiowa, elewacja północna 6-osiowa, elewacja zachodnia 4-osiowa, plus dwie osie korpusu. Elewacja południowa 2-osiowa plus dwie osie korpusu.

Najwyższa część budynku została przykryta wysokim dachem dwuspadowym naczółkowym. Niższa część budynku, która posiada poddasze użytkowe od strony południowej. Przykryta została dachem dwuspadowym, który po bokach przechodzi nad parterowymi częściami budynku w dach pulpitowy dwupołaciowy, z okienkami doświetlającymi strych o dwuspadowym zadaszeniu.

Od strony fasady północnej parterowa część budynku przykryta została dachem pulpitowym dwupołaciowym z okienkiem doświetlającym. Od strony północnej nad wejściem na werandę zadaszenie dwuspadowe.

Hełm altany wysmukły ośmioboczny namiotowy zakończony kulą.

Wszystkie połacie dachowe przedłużono przypustnicami czyli elementem dodany do krokwi przy okapie, mający na celu zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachu i przedłużenie okapu. Okap dachu wsparty na krokwiach z mieczowaniem. Wystające krokwie okapu dachów mają zakończenie dekoracyjne tzw. „ciesielskiej roboty”.

Budynek dworu obecnie tworzą dwie kubatury. Porównując dzisiejszy budynek z jego historycznym wyglądem zauważymy zmiany jakie zaszły w jego wyglądzie. Pierwotnie budynek tworzyła jedna bryła, do której dobudowano w czasie powojennym (1945 r.) przyległą od strony południowej przybudówkę. Powierzchnię stropową wykorzystano, jako taras dostępny z poziomu pierwszego piętra.

W trakcie eksploatacji powojennej budynku związanej z przeznaczeniem na Dom dziecka zaplecze kuchenne oraz funkcja okazała się zbyt mała, nieprzystosowana do wymogów żywienia zbiorowego. Dlatego powiększono budynek dobudowując parterową dobudówkę.

Wejście frontowe do budynku od strony wschodniej na poziom parteru po schodach obłożonych płytami z piaskowca. Następnie na pierwsze piętro prowadzą schody wewnętrzne umieszczone w dużym przedsionku wejściowym. Mimo zmian w stosunku do pierwotnego założenia rozczłonkowana bryła tworzy malowniczą całość utrzymaną w charakterze architektury dworskiej. W latach 60-tych XX wieku zmieniono pokrycie dachu z dachówki ceramicznej na blachę ocynkowaną.

4.2. Rzut poziomu piwnicy - informacje ogólne.

Rozmieszczenie pomieszczeń poziomu piwnicy zawiera rys. nr 1 stanowi załącznik do opracowania. Piwnica budynku pełni głównie rolę zaplecza technicznego do obsługi całego obiektu i jego otoczenia. Znajdują się tutaj pomieszczenia techniczne, gospodarcze, magazyn, pralnia, hydrofornia, kotłownia. Z piwnicy prowadzi wyjście bezpośrednio na zewnątrz budynku zlokalizowane w zachodniej elewacji. Ściany piwnic do około połowy wysokości wykonane są w dolnej części z kamienia otoczaków z licem obrobionym, powyżej do poziomu stropu cegła ceramiczna pełna.

Stropy w piwnicach wykonano, jako łukowe ceglane z lunetami, otynkowane, oprócz hydroforni, gdzie zastosowano strop Kleina. Posadzka w piwnicy nr 08, historyczne płytki ceramiczne ułożone w karo. Natomiast posadzki w piwnicy nr 09, nr 07 kotłownia, 06 hydrofornia, nr 05 oraz nr 04 pralnia wykonano ze współczesnych płytek ceramicznych.

Pozostałe pomieszczenia nr 02 warsztat, nr 01 hall, nr 03 komunikacja posiadają posadzkę cementową, współcześnie wykonaną. Przy schodach do piwnicy nr 10 posadzkę stanowi polepa gliniana na warstwie gruzu ceglanego.

Całość pomieszczeń posiada nałożone tynki wapienne oraz cementowo wapienne pobiałkowane. W pomieszczeniu nr 08, nr 09 zapewne z powodu wilgoci część tynków nałożonych na fundament kamienny została skuta.

Porównując rozmieszczenie pomieszczeń na rzucie piwnic z wymiarami budynku stwierdza się, że część piwnic prawdopodobnie została zasypana w celu zniwelowania oddziaływania napływu wód powierzchniowych i podskórnych z przyległej skarpy od strony południowej.

4.3. Rzut poziomu parteru- informacje ogólne.

Rozmieszczenie pomieszczeń poziomu parteru przedstawiono na rys. nr 2. Stanowi on załącznik do opracowania. W poziomie parteru znajdują się pomieszczenia takie jak: pokoje mieszkalne, zaplecze kuchenne ze zdemontowanym wyposażeniem, łazienka, natrysk z kabinami wieloosobowymi.

Holl posiada historyczne drewniane schody wewnętrzne. Są to schody policzkowe, dwubiegowe, powrotne z podestem w drewnianej obudowie. Balustrada drewniana wykonana z tralek toczonych. Posiadają tzw. duszę czyli prześwit między biegami schodów dwubiegowych lub pusta przestrzeń w centrum schodów o bardziej rozbudowanym kształcie. Poręcze drewniane posiadające pochwyt. Schody te mają szczególne walory historyczne świadczące o kunszcie tzw. „stolarskiej i snycerskiej roboty” i powinny być poddane konserwacji.

Także historyczny kasetonowy strop konstrukcji drewnianej wykonany w rejonie schodów, zasługuje na szczególną uwagę. Prowizorycznie został on podparty w narożu cienką rurką stalową opartą na drugim stopniu schodowym przy wejściu. Oznacza to, że strop jest odkształcony i miejscowo uległ destrukcji. Powinien on oprócz przeprowadzenia robót konserwacyjnych zostać naprawiony pod względem konstrukcyjnym. Prace konserwacyjne powinny być przeprowadzone także w przedsionku przy wejściu głównym, który jest wykonany także w technologii drewnianej tzw. „stolarskiej i snycerskiej roboty”.

Ściany poziomu parteru wykonane są z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem-wapiennej z małą ilością cementu. Posiadają nałożone tynki wapienne oraz wykonane roboty malarskie w jednolitych kolorach. Ściany w pokoju nr 06, nr 04 wyłożono wtórnie po całym obwodzie do niepełnej wysokości współczesnymi okładzinami z paneli. Miejscowa korozja biologiczna zaznaczona na rysunku.

Ścianka rozgraniczająca pomieszczenie pokoju nr 7 wykonana jest, jako współczesna w konstrukcji drewnianej obłożonej listwami. Przy styku ze stropem wykonano naświetle ca. 80 cm przeszklone.

Weranda od strony wewnętrznej odnowiona poprzez wymianę listew na ścianach i stropach. Natomiast na ganku wymieniono także konstrukcję drewnianą zadaszenia.

Podłogi w pomieszczeniach pokoi mieszkalnych nr 3, nr 4, nr 1, nr 7 wykonane są, jako drewniane parkietowe przeważnie układane w jodełkę. Powierzchnia parkietu nierówna pofałdowana z licznymi odkształceniami wymaga przeprowadzenia prac konserwacyjnych, miejscami przełożenia.

W pozostałych pomieszczeniach pokoi nr 5, nr 2, weranda, podłogę stanowią panele drewniane współczesne przeważnie miejscami starte.

Komunikację czyli pomieszczenia nr 14 korytarz, nr 13 hall wyłożono z łomu marmurowego. Kuchnię pom. nr 8, zaplecze kuchenne nr 9, ubikacja nr 11, łazienka nr 10. wyłożono współczesnymi płytkami ceramicznymi niskiej jakości.

Otwory drzwiowe ścian nośnych wewnętrznych posiadają na całej grubości ozdobne historyczne obudowy ościeży. Powinny one podlegać konserwacji. Drzwi drewniane współczesne.

4.4. Rzut poziomu pierwszego piętra- informacje ogólne.

Rozmieszczenie pomieszczeń poziomu pierwszego piętra przedstawiono na rys. nr 3, który stanowi załącznik do opracowania. Na poziomie pierwszego piętra znajdują się trzy pokoje mieszkalne, łazienka, pomieszczenia gospodarcze w przestrzeni strychowej.

Stropy belkowe wykonano w konstrukcji drewnianej. Nie stwierdzono ugięć, ze względu na czas eksploatacji oraz zawilgocenie budynku od pow. dachowej perspektywicznie powinny podlegać remontowi lub wymianie.

Powyższy fakt powinna potwierdzić ekspertyza konstrukcyjna. Z poziomu pokoju 1.3b można przejść na taras, nad zapleczem kuchennym od strony południowej. Natomiast z pokoju 1.4 jest wejście na balkon od strony północnej

Ściany poziomu parteru wykonane są z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem-wapiennej z małą ilością cementu. Posiadają nałożone tynki wapienne oraz wykonane roboty malarskie w jednolitych kolorach. Miejscową korozję biologiczną zaznaczona na rysunku.

Podłogi w pokoju nr 1.4, nr 1.3a, nr 1.3b, oraz holl nr 1.5 wykonane są nowe drewniane parkietowe układane w jodełkę. Powierzchnia lakierowana. Pomieszczenia magazynów po obu stronach w skosów połaci dachowych pom. nr 1.9, nr 1.10 oraz po przeciwnej stronie korytarza pom. nr 1.8 posiadają podłogę drewnianą całkowicie zamortyzowaną. Wewnątrz pomieszczeń więźba dachowa z oznakami korozji biologicznej.

Z poziomu korytarza wejście na strych schodami wykonanymi z kształtowników stalowych.

4.5. Rzut poziomu strychu- informacje ogólne.

Strych w części wyższej rys. nr 4 jest nieużytkowy, dostępny jedynie za pomocą stalowych schodów usytuowanych w hallu pom. nr 1.6 w środkowej części budynku na kondygnacji piętra. Kondygnacja strychu ma typowy układ strychu nieużytkowego - otwartej prostokątnej powierzchni z widocznymi ścianami kominowymi rozrzuconymi na całej powierzchni i z widoczną drewnianą więźbą dachową. W części zachodniej, jest obniżenie podłogi o ok.30 cm w stosunku do reszty poddasza. Poddasze w dość złym stanie technicznym, mocno zniszczone. Wszystkie elementy we wnętrzu (więźba, stolarka okienna, podłoga), w mniejszym lub większym stopniu, wymagają remontu, napraw, modernizacji.

4.6. Elewacje.

Główne wejście do budynku znajduje się w centralnej części elewacji północnej, na osi nieistniejącej już bramy wjazdowej. Obecnie bramę stanowią (wtórne) zdezelowane elementy współczesnej kilkudziesięcioletniej ślusarki. Brak oznak zachowania historycznych murowanych słupków bramowych i furtkowych.

Elewacje budynku dworu proste bez zdobień. Są gładko tynkowane, jedynie z dekoracją architektoniczną. Naroża elewacji są boniowane wypukło, o obrysie ząbkowym. Jedynie parterowa

część elewacji budynku powyżej ścianki kolankowej posiadają zdobienia w postaci fryzu ceglanego układanego na rąb. Wszystkie w/w elementy, są powtarzalne. Wykonane w formie w zakładzie betoniarskim, jako dekoracje architektoniczne.

Więźba dachowa budynku dworu drewniana, przedłużona, ozdobne końcówki krokwi podtrzymują wysunięte okapy dwuspadowego dachu.

Przy stronie wschodniej i północnej szczyty są odeskowane na styk, o ząbkowanym trójkątnym zakończeniu.

Szczyt przy elewacji zachodniej jest licowany cegłą z bliźniaczym okienkiem, a po bokach ze ślepymi otworami. Dekoracja architektoniczna wykonana jest w tynku techniką sztukatorską. Szczyty licowane cegłą tzw. „zendrówką” z nałożoną powłoką malarską oraz elementami szachulcowymi. Przy drugim trakcie od północy wykonano niewielki ryzalit.

Otwory okienne i blendy posiadają nadproża ceglane z kamiennym zwornikiem. Cokół przy altanie jest z gładkich płyt. Naroża budynku są boniowane, niższe części obiektu ozdobione zostały fryzem ceglanym. Blendy prostokątne zamknięte łukiem pełnym, odcinkowym, prosto i kuliście.

Stolarka okienna ościeżnicowa jedno, dwu i trzy skrzydłowa, z nadświetlem uchylnym lub dwuskrzydłowym, podwójne bliźniacze okna krosnowe. Stolarka okienna drewniana w części wymieniona na nową także drewnianą. Podokienniki zewnętrzne ceglane, wewnętrzne drewniane i lastrykowe.

Otwory okienne i blendy są w prostych opaskach z kostkowymi cokołami, nasadnikami i zwornikiem. W oknach piwnicznych kraty metalowe mocowane na krzyż.

Przy otworze wejściowym fasady znajduje się ozdobny wydatny naczółek, posiada formę trójkątnego tympanonu o przedłużonej na okna podstawie, podpartej cokołami o profilowanym zakończeniu, które wspierają kroksztyny dekorowane liśćmi akantu.

Schody zewnętrzne wejściowe kamienne. Stopnie murowane, otynkowane. Schody zewnętrzne do werandy z ciosów kamiennych piaskowca proste jednobiegowe. Od strony południowej dobudówka gospodarcza przeznaczona na zaplecze kuchenne posiada niewielki ryzalit przy fasadzie. Sposób wykończenia elewacji wtórnej dobudówki nie jest już tak staranny jak części oryginalnej. Brakuje np. ozdobnych obramowań okiennych.

4.7. Wnętrze.

Rzut budynku jest rozczłonkowany o urozmaiconym obrysie oraz zróżnicowanym układzie przestrzennym. Plan zbliżony do 2 traktowego, czteroosiowego budynku. Przy pierwszym trakcie dość duży hall przesunięty od osi na północ posiada reprezentacyjne schody prowadzące na galerię drugiej kondygnacji. Z hallu schody prowadzą również do piwnicy. Połączony on jest z przedpokojem, który wykonany jest na planie rombu, z wejściem w narożach od strony południowej do pomieszczeń kuchennych, sanitarnych i gospodarczych oraz pokoi w głębi korytarza oraz salonu z prawej strony. W głębi korytarz prowadzi do skrzydła na planie kwadratu z czterema pokojami w amfiladzie. Z pomieszczeń od strony północnej jest także dojście do werandy. Układ pokoi oparty na szachownicy, dwutraktowy, na dwóch osiach.

Otwory drzwiowe nadproża łukowe przechodzące w sfazowane węgary. Podokienniki wewnętrzne drewniane oraz lastrykowe.

Drzwi jedno i dwuskrzydłowe konstrukcji ramowo-płytowej, pełne lub częściowo przeszklone z podziałem szczelinowym na krzyż, niektóre z nadświetlem, spągowe, opierzone na rąb.

Z hallu poziomu parteru są także wejścia do poszczególnych pomieszczeń - pokoi znajdujących się po obu jego stronach.

Oprócz reprezentacyjnego wejścia do budynku, znajdującego się we wschodniej elewacji, a także wejścia od strony zaplecza kuchennego w elewacji południowej, jest jeszcze wejście w elewacji

północnej poprzez werandę oraz z poziomu piwnicy. Układ taki podyktowany jest rozmieszczeniem zewnętrznych i wewnętrznych ścian nośnych, który powtarza się na piętrze budynku.

Komunikację pionową w obiekcie zapewnia jeden ciąg komunikacyjny pionowy znajdujący się we wschodnim krańcu budynku, biegnący od piwnicy do pierwszego piętra. Na poddasze, jak już wspomniano, prowadzą schody konstrukcji stalowej znajdujące się w korytarzu na pierwszym piętrze. Schody prowadzące do piwnicy są murowane z cegły, natomiast od poziomu parteru do pierwszego piętra schody konstrukcji drewnianej. Część piętra ma układ dwóch prostokątnych skrzydeł.

4.8. Aktualny opis założenia budynku spichlerza. Dane techniczne według informacji archiwalnych „Biała karta”.

Opis budynku dawnego spichlerza.

Dane techniczne według informacji archiwalnych „Biała karta”.

- kubatura budynku wynosi 282,0 m³,
- powierzchnia użytkowa 94,3 m²
- wysokości budynku do kalenicy 7,0 m ponad terenem.



Budynek znajduje się na północny-wschód od dworu. Obecny budynek administracyjny pierwotnie był spichlerzem. Wchodzi w skład założenia dworsko-parkowego.

Obiekt budowany był w tym samym okresie co dwór, w stylu nawiązującym do miejscowego wiejskiego budownictwa ludowego. Powstał więc w 80-tych latach XIX wieku. Drewniane chaty ustawiono na murowych cokołach z otworami okiennymi omurowanymi cegłą.

W czasie okupacji niemieckiej przez pewien czas w budynku spichlerza mieszkali wojenni jeńcy. Następnie spichlerz przystosowany został na mieszkania dla pracowników Państwowego Domu Dziecka. Wówczas wykonano murowane przepierzenia wewnątrz budynku.

Obecnie w nim znajduje się biuro administracyjne i magazyn podręczny.

Budynek ma kształt prostokąta dwutraktowy, trzyosiowy. Bryła budynku prosta.

Elewacja bez zdobień. Szczyt elewacji wschodniej jest szalowany pionowo o zakończeniu ząbkowym dwubocznie. Wystające fragmenty tragarzy są zakończone zdobieniem ciesielskiej roboty, o krawędziach sfazowanych. Od strony wschodniej konstrukcja dachu zamknięta jest oszalowanym szczytem.

Historyczny plan **dworu** oparty o dwie równoległe ściany sieni i dwie ściany poprzeczne, dzielące krótsze boki, czyli tradycyjny podział parteru na cztery wnętrza (izba-komora, izba-komora) z sienią po środku został utrzymany, jako podział na cztery pokoje.

Sień dość szeroka dochodząca prawie do połowy drugiego traktu. Układ pomieszczeń oparty na osiach szachownicy na rzucie kwadratu. Pomieszczenie w tym trakcie sieni jest kwadratowe. Wszystkie pomieszczenia dostępne są z sieni. W sieni na granicy traktów oraz przy pomieszczeniu jej tylnej części znajdują się przewody kominowe.

Budynek konstrukcji drewnianej założony jest na rzucie prostokąta, wykonany z bali w technice zrębowej, gaconej mchem. Został oszalowany z zewnątrz w układzie pionowym deskami na styk z uszczelnieniem listwami. Całość elewacji pokryto szalunkami, jednoznacznie nowymi pod względem formy i opracowania technologicznego. Od strony wewnętrznej konstrukcja drewniana została obita matą trzcinową oraz otynkowana. Obecnie podczas remontu zastosowano płyty gipsowo-kartonowe zastępujące w/w maty trzcinowe.

Ściany działowe konstrukcji murowanej z cegły ceramicznej oraz otynkowane. Podwalina częściowo z bali oraz cegły ceramicznej. Podczas ostatniego remontu wykonano nową podmurówkę i płytki fundament z betonitów prawdopodobnie powyżej strefy przemarzania, gdyż występują pęknięcia tynków od strony wewnętrznej.

Więźba dachowa konstrukcji drewnianej krokwiowo-belkowej. Wejście na strych jest od zewnątrz budynku, przy wschodnim szczycie, po przystawianej drabinie. Stropy konstrukcji drewnianej belkowe z podsufitką.

Konstrukcja drewniana przykryta blachą ocynkowaną. Konstrukcja dachu wysoka, kalenicowa trzyspadowa, z przedłużoną przepustnicą. Okap dachu odeskowany jest wąski z trzech stron przy fasadzie, elewacji północnej i zachodniej. Od strony wschodniej przy wejściu na poziom strychu brak okapu. Otwory okienne w części wymienione prostokątne wykonane, jako drewniane. Okna wykonano, jako ościeżnicowe dwuskrzydłowe z naswietlem, podwójne. Budynek posiada także okna jednoskrzydłowe.

Cokół nisko wybudowany, posiada zróżnicowaną wysokość, podyktowaną zróżnicowanym ukształtowaniem terenu. Przy fasadzie na frontowej elewacji brak cokołu. Cokół jest równy

powierzchni murów obwodowych, jest nagi. Otwory drzwiowe wewnętrzne prostokątne w całości wymienione wykonane, jako drewniane.

Park wraz z aleją dojazdową.

Park pochodzi najprawdopodobniej z XVIII i XIX stulecia, zajmuje północno-wschodni skłon niewielkiego wzgórza. Rozplanowany został na rzucie prostokąta. W chwili obecnej największe skupiska starodrzewu występują na jego obrzeżach. Od zachodu park otacza półnaturalny las, dalej w kierunku dawnego folwarku występują pomnikowe dęby szypułkowe, z których jeden posiada obwód pnia sięgający blisko 10 m. Spotyka się tam również lipy szerokolistne. Ponadto w parku występują magnolia pośrednia, modrzewie i kasztanowce oraz sosna rumelijska. Wokół parku występują w większości pola orne, co znakomicie podkreśla walory krajobrazowe założenia.

5a.Opis stanu zachowania dworu oraz poszczególnych elementów opracowany z punktu widzenia konserwatorskiego.

Ogólnie stan zachowania dwóch budynków Zespołu dworsko-pałacowego ocenić można jako średni. Dobrze zachowała się cała bryła architektoniczna oraz podział płaszczyzny za pomocą elementów architektonicznych tzn. artykulacja elewacji. Natomiast stan techniczny materiałów na nich występujących jest niezadowalający.

5.1. Opis i stanu zachowania fundamentów, ścian fundamentowych piwnic do poziomu stropu .
Stan techniczny ścian fundamentowych uznaje się, jako niezadowalający. Według tzw. „Białej karty” została wykonana izolacja pozioma budynku w latach powojennych. Obecnie brak prawidłowo działającej izolacji przeciw wilgociowej zarówno poziomej, jak i pionowej.

W wyniku tego występuje znaczne zawilgocenie ścian piwnicznych do poziomu parteru, na całym obwodzie budynku. Zawilgocenie mierzone po obwodzie ścian zewnętrznych na wysokości około 20,0 cm. do 30,0 cm od powierzchni podłogi od wewnątrz wynosi 100%. Taka sama wilgotność dla ścian zewnętrznych jest w rejonie otworów okiennych piwnicznych.

Badania warstwy spodniej ścian fundamentowych wykazały, że do wysokości około 100 cm ponad poziom posadzki w piwnicy pom. nr 08, nr 09 od strony zachodniej budynku, są one wykonane z głazów narzutowych układanych starannie w wykopie na zaprawie wapiennej. Fundamenty wzniesiono w dolnej partii z kamienia obrobionego tzw. otoczków w układzie warstwowym do wysokości około 6 do 7 warstw. Mur wzniesiono z dużych kamieni, o średnicy około 40 cm. Część z nich posiadała obrobione lica. Warstwy wyrównawcze nad górnym poziomem muru wykonano z płasko łupanego kamienia, drobnych kamieni i pojedynczych cegieł. Duże przestrzenie pomiędzy kamieniami wypełniano zaprawą z drobnym gruzem ceglanym.

Górna partia muru wzniesiona jest z cegieł ceramicznych pełnych także na zaprawie wapiennej. Partię ceglaną tego muru poziomu piwnic wzniesiono w wątku polskim – gotyckim (standardowym). Lico jest starannie wykonane.

Takie same ściany fundamentowe do wysokości 200 cm wykonano w innej piwnicy pom. nr 10 od strony południowo-zachodniej. Posadzka w nich została wykonana z polepy glinianej oraz częściowo z zaprawy cementowej. Pozostałe ściany piwnic, które są otynkowane z pewnością także są wykonane z kamienia oraz cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

Na podstawie oględzin ścian piwnic, nie zauważono spękań strukturalnych murów mogących świadczyć o ich złym stanie technicznym oprócz nadmiernego zawilgocenia, miejscowego zasolenia, zapleśnienia oraz miejscowego zmurszenia cegieł. Stwierdzono występowanie kilku

miejscowych nieistotnych rys na ścianach konstrukcyjnych nośnych parteru, pierwszego piętra i strychu.

Mury ceglane piwnic wykonano miejscami z cegły o wymiarach 30x8x12 cm. Cegły na ścianach szczególnie obwodowych piwnicznych wewnętrznych są mokre. Powstałe miejscowo ubytki wierzchniej warstwy cegieł do głębokości około 1 cm. Są wyraźnie mokre powierzchnie ścian.

Długotrwałe działanie wilgoci doprowadziło do poważnych miejscowych uszkodzeń piwnicznych ścian nośnych ceglanych zarówno zewnętrznych, jak i wewnętrznych w strefie styku z gruntem, ze szczególnym nasileniem, na głębokości kilkunastu centymetrów. W tych miejscach całkowicie skorodowana zaprawa utraciła swe właściwości spajające na głębokości przynajmniej kilkunastu centymetrów. Warstwa zewnętrzna cegieł łuszczy się i kruszy.

Destrukcja cegieł świadczy o ciągłym przepływie wilgoci w obrębie struktury muru. Grubość muru fundamentowego jest na tyle duża, że odparowywanie wilgoci jest w dużej mierze opóźnione. Można założyć, że proces ciągłych zmian wilgotności muru jest zależny od opadów i ściekania w grunt wody opadowej. Zawilgocenie muru jest doskonałym podłożem do rozwoju glonów, mchów i porostów. Jest to zawilgocenie strukturalne ścian w wyniku oddziaływania wód znajdujących się w gruncie. Z powodu braku prawidłowo działającej izolacji pionowej i poziomej murów fundamentowych wody te wnikają w strukturę ścian. Średnia grubość ścian w budynku wynosi ok. 65 cm. Mur o takim przekroju ma znaczną możliwość pochłaniania wody, tymczasem wolniej nagromadzoną wodę odparowuje. Woda z gruntu dostarczana jest w sposób ciągły szczególnie od strony południowej skarpy, co utrudnia jej odparowanie.

Zaobserwowano także miejscowe nadmierne zawilgocenie, zapleśnienie, zmurszenie, muru szczególnie w partiach przy posadzkowych na całości piwnic budynku oprócz pomieszczeń pralni, gdzie całość ścian i podłóg wyłożono płytkami ceramicznymi. Zaobserwować można także zawilgocenie elewacji na skutek uszkodzenia rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich, a także zawilgocenie ścian wewnętrznych w rejonie nieszczelności pokrycia dachowego.

Mechanizm powstawania wysoleń na powierzchni ścian piwnic tego budynku jest następujący: woda opadowa oraz gruntowa ma ułatwiony dostęp do murów fundamentowych oraz piwnic poprzez brak lub niewłaściwie działającą izolację przeciwwilgociową wsiąka w nie. Pod względem chemicznym nie jest to czysta woda lecz roztwór różnych soli. Dyfunduje zarówno na wysokości ściany, jak i zgodnie z prawami fizyki budowli przemieszcza się w poprzek ścian w kierunku strefy cieplejszej, czyli do wnętrza piwnic budynku.

W warstwach przypowierzchniowych muru woda odparowuje lecz sole pozostają. W związku z tym stężenie migrujących wraz z wodą soli wzrasta w przypowierzchniowych warstwach ściany do tego stopnia, że ich roztwór wodny staje się w tej strefie roztworem nasyconym i wreszcie przesyconym. Wówczas właśnie następuje krystalizacja soli, czemu zwykle towarzyszy wzrost ich objętości, co powoduje destrukcję materiałów konstrukcyjnych czyli cegły i zapraw murarskich.

Posadzki części piwnic są wykonane z płytek ceramicznych niskiej jakości. Stan posadzek jest niezadowalający zarówno ze względów wytrzymałościowych jak i przeciwwilgociowych. Zły stan posadzek ilustrują załączniki fotograficzne obrazujące piwnice. Posadzka współczesna położona z płytek ceramicznych na tzw. „plackach” posiada wgniecenia, ubytki w kilku miejscach. Posadzka historyczna z płytek drobnowymiarowych ułożonych w tzw. „karo” (szachownica) jest pofałdowana, nierówna. Destrukcja spowodowana jest nierównym osiadaniem, odkształceniem podłoża podposadzkowego.

5.2. Opis i analiza stanu zachowania ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych budynku w tym pomieszczeń piwnicznych.

Ściany wykonane w postaci muru jednolitego z cegły pełnej oraz kamienia, odbiegają zdecydowanie od aktualnych wymagań, co do izolacyjności przeciwwilgociowej oraz termicznej. Stwierdzono zniszczenia konstrukcji murowych obejmujące ubytki i dezintegrację struktury cegły licowej oraz lokalnie spoin łączących cegłę. Zniszczenia występują w miejscach długotrwałego zawilgocenia murów (okolice nieszczelnych lub zapchanych rur spustowych i rynien, źle wykonanych opierzeń blacharskich oraz w partiach cokołowych). Nie stwierdzono objawów naruszenia statyki murów.

Pomieszczenie piwniczne nr 10 niewielkich wymiarów, w rejonie zaplecza kuchennego, zasługuje na szczególną uwagę. Przednózki oraz podnózki schodów prowadzących od poziomu parteru do piwnicy wykonano z kamienia piaszkowca. Krawędzie stopni są tzw. „wyoblone” wskutek wieloletniej eksploatacji. Kamień piaszkowca schodów jest miejscami mokry.

Ściana nośna klatki schodowej stykająca się prawdopodobnie z zasypaną częścią piwnic, wykonana jest także z kamienia piaszkowca obrobionego oraz cegły. Powierzchnia ściany jest mokra na całej wysokości, do stropu nad piwnicami. Powierzchnia muru z kamienia jest miejscami porośnięta grzybnią, z powodu wilgoci, występuje korozja biologiczna.

Podpiwniczona część budynku, z wejściem od strony zachodniej, została zaadaptowana na pralnię, hydrofornię oraz kotłownię. Ściany w tej części wykonano także z obrobionego kamienia.

Konstrukcja budynku podpiwniczenia jest zawilgocona, miejscami mokra. Na powierzchni ścian i posadzki występuje korozja biologiczna. Widoczne jest kapilarne podciąganie wód na powierzchni tynków i ścian oraz ich przesiąkanie przez ściany pionowe przy styku z gruntem. Wyraźne kolonie pleśni oraz grzybów pleśniowych występujących w całości pomieszczeń piwnicznych.

Na ścianach i stropach konstrukcyjnych piwnicy występują miejscowo grzyby i pleśnie w formie kożuchów barwy ciemnoszarej przechodzącej w szarą, nierozpuszczalne w wodzie i unoszące się na jej powierzchni. Cała powierzchnia tynków wewnętrznych piwnic wymaga przeprowadzenia wymiany. Wyprawa tynkarska nałożona jest nierównomiernie o zróżnicowanej grubości. Brak dokładnego zatarcia pow. ścian i sufitów. Mała staranność prac tynkarskich. Powierzchnia kamienia jest zabrudzona, miejscami zawilgocona. Struktura kamienia jest lokalnie osłabiona, miejscami rozwarstwiona. Zaprawa łącząca ciosy kamienne oraz wątki jest osłabiona. Tynki są osłabione, odspojone od podłoża, zawilgocone na całej powierzchni.

Pomieszczenia piwniczne nr 04, nr 05 pralni oraz kotłowni zostały wyremontowane. Powierzchnia ścian i podłóg wyłożona współczesnymi płytkami ceramicznymi. Wykonano prowizoryczną wentylację mechaniczną. Ta część piwnic jest w stanie dobrym. Dwa pomieszczenia piwniczne nr 08, nr 09 z wejściem od strony północnej oraz z poziomu parteru wewnętrznej klatki schodowej są w zadawalającym stanie technicznym. Pomieszczenia te zajmowało tzw. „kółko zainteresowań”. Doprowadzono do tych pomieszczeń centralne ogrzewanie. Na części ścian podczas remontu skuto tynki, prawdopodobnie odpadające i kruszące na skutek wilgoci. Na pozostałych tynkach widoczne są także miejscowe ubytki, odspojenia i spękania. Miejscami także struktura tynku jest krucha i sypiąca się. Na części powierzchni ścian widoczne są ubytki zaprawy do warstwy wątku ceglanego.

5.3. Opis i analiza stanu zachowania ścian nośnych parteru, piętra.

Mury ścian zewnętrznych i wewnętrznych wykonano, jako tradycyjne murowane z cegły pełnej w technologii tradycyjnej o układzie konstrukcyjnym mieszanym tj. podłużnym i poprzecznym. Są w stanie zadawalającym. Stwierdzono występowanie jedynie zawilgocenia przy styku z podłogą pom. nr 10 (przedsiónek), oraz pom. zaplecza kuchennego tzw. przybudówka przy styku ze stropem.

Holl- wiatrołap przy wejściu głównym do budynku został oszalowany z desek według stolarskiej roboty. W hollu na poziomie parteru znajduje się strop kasetonowy, a w nim kompozycje w formie rombu, pośrodku z rozetami akantowymi.

Mury wykazują oprócz pęknięcia pionowego na dylatacji przybudówki znaczne uszkodzenia, głównie powierzchniowe, wynikające z wpływów atmosferycznych i nieodpowiednich obróbek blacharskich oraz odwodnień z dachu.

Cegła, z której wzniesiony murek schodowy przy wejściu na poziom parteru, na werandę, jest osłabiona i obsypuje się. Jest to wynik działania wody odpryskowej, odbijającej się od gruntu oraz efekt stałego zawilgocenia obiektu przez podciąganie kapilarne wody z gruntu.

Pomieszczenia na parterze i piętrze - stan zachowania zadowalający. Brak oznak destrukcji tych pomieszczeń występującej jedynie amortyzacji czasowej i technicznej. Stwierdzono występowanie nielicznych zawilgoczeń na ścianach i stropach, które należy zniwelować w ramach robót konserwacyjnych.

5.4. Opis i analiza stanu zachowania tynków wewnętrznych piwnic. Na poziomie piwnic ściany i stropy otynkowane. Na historycznych ścianach wewnętrznych i stropach poziomu piwnic wykonano tynki, jako jednowarstwowe wapienne o niejednorodnej, gruboziarnistej porowatej strukturze. Wypełniacz mineralny zróżnicowany pod względem granulacji i zabarwienia, domieszka żwiru o nieregularnych krawędziach ziaren. Zauważono widoczne cząstki rozdrobnionej cegły, grudki gliny. Zastosowano zaprawę wapienno piaskową, barwy szarobiałej o jednolitej strukturze z wypełniaczem mineralnym. Wypełniacz stanowi piasek o dość dobrze obtoczonych ziarnach, przewaga ziaren o średnicy 0,4 do 1mm. Występują pojedyncze ziarna drobnego, szarego żwirku.

Wyprawa tynkarska nałożona jest nierównomiernie o zróżnicowanej grubości, brak dokładnego zatarcia pow. ścian i sufitów. Mała staranność prac tynkarskich. Widoczne jest kapilarne podciąganie wód na powierzchnię tynków i ścian oraz ich przesiąkanie przez ściany pionowe przy styku z gruntem.

Wyraźne kolonie pleśni oraz grzybów pleśniowych występujących w części pomieszczeń piwnicznych, oprócz pralni nr 04, nr 03, gdzie całą ścianę i powierzchnię podłóg wyłożono płytkami ceramicznymi. W tych pomieszczeniach brak destrukcji.

W pozostałych pomieszczeniach mała staranność prac tynkarskich. Występują miejscowe ubytki na powierzchni ścian i stropów oraz odparzenia tynków, szczególnie w okolicach otworów okiennych i drzwiowych.

Tynki szczególne w okolicach strefy przypodłogowej, na poziomie piwnic uległy miejscowo destrukcji poprzez działanie grzybów pleśniowych w formie kożuchów barwy ciemnoszarej przechodzącej w szarą. Nierozpuszczalnych w wodzie i unoszących się na jej powierzchni. Występują liczne odspojenia, spękania oraz spudrowane fragmenty tynków.

Występowanie destrukcji związanej z przedostawaniem się wilgoci w pomieszczeniach piwnic jest częściowo niwelowane poprzez ogrzewanie tych pomieszczeń wykonanym współczesnym centralnym ogrzewaniem. Grzejniki umieszczone na ścianach zewnętrznych piwnicznych nr 08, nr 09 ogrzewają konstrukcje piwnicznego muru ceglanego powodując przyspieszenie odparowania miejscowej wilgoci. W tych pomieszczeniach destrukcja konstrukcji budynku jest mniej widoczna, porównując z pozostałymi nieogrzewanymi pomieszczeniami.

Budynek dworu posiada ogrzewanie centralne zasilane z kotłowni na gaz umieszczonej w piwnicy. Według wiadomości uzyskanych od Zamawiającego pomieszczenia budynku są czasowo przewietrzane, a w okresie jesienno-zimowym ogrzewane do poprawnej temperatury tzw. „przełamania” czyli 7⁰C. Dlatego Powiat Jasielski według stwierdzeń jego przedstawiciela chce czym najszybciej sprzedać nieruchomość, aby nie płacić także za jego ogrzewanie.

5.5. Opis i analiza stanu zachowania robót malarskich wewnętrznych piwnicy. Brak wykonywania robót malarskich konserwacyjnych w pomieszczeniach piwnicznych na przestrzeni wielu lat. Występuje łuszcząca miejscami porośnięta pleśnią, odpadająca farba na ścianach i stropach.

5.6. Opis i analiza stanu zachowania tynków wewnętrznych parteru i piętra.

W pomieszczeniach wewnętrznych poziomu parteru, pierwszego piętra wykonano tynki, jako dwuwarstwowe wapienne, które są w zadowalającym stanie technicznym. Występują natomiast nieliczne miejscowe ubytki tynków na stropach strychowych. Ściany poddawane były wielokrotnie renowacji. Ostatnie tynki wykonane na całej płaszczyźnie ścian w zaprawie cementowo-wapiennej. Tynki te nie były dobrze opracowane, co widoczne jest zwłaszcza na styku płaszczyzn ścian, powstały zachłapania, nawarstwienia.

5.7. Opis i analiza stanu zachowania robót malarskich wewnętrznych parteru i pierwszego piętra.

Całość parteru, pierwszego piętra wielokrotnie przemalowywana farbami klejowymi oraz emulsyjnymi. Przemalowania olejne, farbami klejowymi oraz emulsyjnymi wymagają przeprowadzenia odnowienia. Ściany przemalowane w ostatniej warstwie w kolorze jasnożółtym, jasnozielonym, jasnoniebieskim w zależności od pomieszczenia. Liczne przemalowania farbami o różnych technikach spowodowały powstanie nierówności, złuszczenia i odspojenia warstw malarskich.

5.8. Opis i analiza stanu zachowania tynków zewnętrznych elewacyjnych. Występujące na płaszczyznach ścian tynki składają się z wypraw cementowo-wapiennych. W wyniku oddziaływania czynników atmosferycznych na materiał budowlany, nieprawidłowego odprowadzania wody opadowej i jej zaciekania na ściany oraz złego stanu opierzeń blacharskich zaobserwowano przebarwienia, zacieki, odspojenia i rozległe ubytki tynku na elewacjach. Lokalnie wstępują naprawy tynków wykonane przypadkowymi zaprawami. Powłoki malarskie tynków wykazują wysoki stopień zniszczenia – zastosowane farby emulsyjne na skutek oddziaływania czynników atmosferycznych uległy spękaniu i odspojeniu, w sposób wpływający na estetykę obiektu łuszczą się i odpadają. Tynk na powierzchni około 5% jest odparzony, w tych miejscach odpada płatami od elewacji, kruszy się, odsłaniając zdegradowane spodnie warstwy muru ceglanego. Odsłonięta cegła uległa miejscowej destrukcji.

W zewnętrznych warunkach atmosferycznych powstały uszkodzenia na skutek kondensacji wilgoci w warstwie cementowo-wapiennych zapraw. Działanie czynników atmosferycznych skutkuje degradacją wypraw tynkarskich. Wyprawy tynkarskie miejscowo utraciły walory estetyczne i właściwości zabezpieczające. W tych miejscach występują zniszczenia w postaci spękań, odspojień, rozwarstwień powierzchniowych zróżnicowanej wielkości ubytków, uszkodzeń wymagających naprawy.

Zwraca się uwagę na degradację struktury tynków szczególnie w dolnych partiach ścian oraz w miejscach narażonych na bezpośrednie oddziaływanie intensywnych opadów atmosferycznych takich, jak detal architektoniczny. Czarne nawarstwienia brudu występują głównie w obrębie detalu, załamania powierzchni oraz w obrębie styku powierzchnia terenu. Ogół czynników destrukcyjnych oraz stopień degradacji wypraw tynkarskich wskazują na konieczność podjęcia prac konserwatorskich

i konserwatorsko – budowlanych, które trwale wyeliminują procesy niszczące i przywrócą walory techniczne i estetyczne elewacji. Wielokrotne malowanie farbami uszczelniającymi powierzchnię, uniemożliwiającymi swobodną dyfuzję pary wodnej, spowodowały dezintegrację wypraw.

Widoczne są szare zaplamienia i zacieki, a także dezintegracja strukturalna skutkująca spękaniami, rozwarstwieniami i ubytkami wierzchnich warstw wypraw tynkarskich. Elewacja jest miejscami mocno zanieczyszczona. Powłoki malarskie zostały w znacznej części wypłukane przez opady atmosferyczne i dziś budynek właściwie nie posiada wyraźnych powłok malarskich. Stwierdzono, że tynk w miejscach bez uszkodzeń jest dość spoisty i zwarty. Miejscowo tynk uległ zwietrzeniu i jego spoistość jest zmniejszona. Koniecznym jest podjęcie działań remontowych budynku.

5.9. Opis i analiza stanu zachowania elewacji oraz detalu sztukatorskiego. Stan detalu sztukatorskiego elewacji frontowych określa się, jako zróżnicowany. Detal architektoniczny w przeważającej większości jest dosyć dobrze zachowany. Zniszczenia obejmują powłoki malarskie, częściowo spękanе i wykruszone, pokryte są miejscowo czarnymi nawarstwieniami pochodzenia atmosferycznego. Lokalnie jednak, w miejscach występującego problemu związanym z długotrwałym zawilgoceniem stan detalu architektonicznego określa się, jako zły.

Zniszczenia są konsekwencją błędnie wykonanego systemu odprowadzania wody deszczowej, złego stanu obróbki blacharskiej budynku, wpływu czynników atmosferycznych, takich jak roczne i dzienne amplitudy temperatury i wilgotności, szkodliwego oddziaływania wody opadowej oraz substancji w niej zawartych oraz nieprawidłowo przeprowadzonych napraw. Widoczna jest zaawansowana korozja substancji zabytkowej boniowania. Pozostałe bonie na krawędziach elewacji lokalnie zniszczone, spękanе, pokryte wtórnymi, łuszczącymi się powłokami malarskimi oraz nawarstwieniami pochodzenia atmosferycznego. Powłoki malarskie spękanе, odspojone, pokryte nawarstwieniami, lokalnie łuszczące się.

Elementy detalu były poddawane licznym renowacjom. Widoczne nawarstwienia zaprawy i farb zacierające formę i zacierające rzeczywisty rodzaj materiału użytego do budowlі. Przemalowania wykonane na ubytkach. Przemalowane w ostatniej warstwie w kolorze jasnożółtym. Przemalowania wykonane po ubytkach detalu.

5.10. Opis i analiza stanu zachowania powierzchni ceglanych w szczytach budynku. Powierzchnie ceglane posiadające tzw. „wiązanie polskie” w szczycie budynku od strony zachodniej w przeszłości wielokrotnie były odświeżane przez malowanie ich kryjącymi farbami emulsyjnymi w różnych kolorach. Obecnie wymagają przeprowadzenia renowacji.

5.11. Opis i analiza stanu zachowania cokołu kamiennego. Cokół wokół budynku wykonany został z ciosów kamienia piaskowca. Miejscami jest boniowany do wysokości średnio 120 cm od otaczającego terenu. Górna linia cokołu jest wykonana na poziomie stropu nad piwnicami. Kamienny cokół jest w złym stanie zachowania. Widoczne ślady zabrudzenia oraz łuszczące się i odpadające miejscami warstwy kamienia głównie od strony zachodniej budynku. Spoina pomiędzy płytami jest osłabiona i wykruszona. Miejsca destrukcji proponowano niewłaściwie naprawić zaprawą cementową. Widoczne są także zazielenienia powierzchni spowodowane rozwojem glonów i zniszczenia mrozowe spowodowane nadmiarem wody wnikażącej w cokół muru.

5.12. Opis i analiza stanu zachowania kamieniarki schodów zewnętrznych od strony frontowej. Kamień z piaskowca jest miejscami uszkodzony i dlatego uzupełniany był także zaprawami cementowymi. Obecnie niektóre naroża są całkowicie spękanе i odspojone od powierzchni, luźne, przysunięte na styk. Z powodu użycia cementu kamieniarka w innych miejscach mogła ulec

dalszemu zniszczeniu przez brak naturalnej wymiany wilgoci. Uzupełnienia są popękane i odspojone. Schody są zawilgocone i pokryte warstwą mikroflory.

5.13. Opis i analiza stanu zachowania posadзки.

Posadzka w komunikacji ułożona na poziomie parteru wykonana z łomu marmurowa dwukolorowa czarno-biała, zachowana w całości. Mocno zniszczona. Widoczne spękania niektórych płyt, liczne wżery, zagipsowanie powierzchni, uszkodzenia mechaniczne.

5.14. Opis i analiza stanu zachowania elementów drewnianej werandy, szczytów, okapu.

Konstrukcja drewniana werandy od strony wewnętrznej w ostatnim okresie czasu została odnowiona, wyremontowana. Jest to konstrukcja wtórna. Wymieniono na nową stolarkę okienną z szybami zespolonymi oraz deski stropowe oraz podłogowe. Wystrój wewnętrzny z drewna zabezpieczono lakierem bezbarwnym. Stan techniczny można określić jako zadowalający. Natomiast wystrój zewnętrzny pozostał, jako pierwotny. Miejscami występuje spękanie pionowe olistwowania werandy. Brak zabezpieczenia drewna przed korozją biologiczną. Powłoka malarska łuszczy się i kruszy. Płaszczyzna ściany werandy o wysokości ca. 1,00m pomiędzy górną linią cokołu kamiennego, a dolną linią pasa zabudowy stolarką okienną została ocieplona styropianem w metodzie „lekka mokra”.

5.15. Opis i analiza stanu zachowania stropów nad piwnicami typu Kleina. Piwnice składają się z trzech niezależnie funkcjonalnych części. Sklepienia w piwnicy pom. 06 hydrofornia wykonane z cegły ceramicznej pełnej odcinkowe typu Kleina na belkach stalowych, monolityczne masywne, konstrukcji niepalnej. W piwnicach sklepienia odcinkowe typu Kleina oparte są na ścianach nośnych. Dolne stopki stalowych belek nośnych otynkowane, zabezpieczone antykorozyjnie. Powierzchnia stropów i ścian w hydroforni jest otynkowana tynkiem wapiennym oraz pobiałkowana. Stropy między piwnicami, a parterem typu Kleina są w stanie technicznym zadowalającym niepowodującym w chwili obecnej niebezpieczeństwa konstrukcji budynku. Nie dopatrzonego przekroczenia dopuszczalnych ugięć, spękań i zarysowań stropów. Natomiast konstrukcja tych stropów jest uszkodzona działaniem wilgoci. Stopień zawilgocenia jest duży szczególnie przy styku stropu z obwodowymi ścianami zewnętrznymi. W tych miejscach wskutek ciągłego zalewania oraz kapilarnego podciągania wody.

5.16. Opis i analiza stanu zachowania stropów -piwnicy w pozostałych pomieszczeniach wykonano, jako kolebkowe z lunetami oraz z cegły ceramicznej pełnej. Są otynkowane, pobiałkowane. Należy przyjąć, że stropy są w stanie technicznym zadowalającym niepowodującym w chwili obecnej niebezpieczeństwa konstrukcji budynku. Nie dopatrzonego ugięć, spękań konstrukcyjnych i zarysowań stropów. Konstrukcja tych stropów jest uszkodzona jedynie działaniem wilgoci. Stopień zawilgocenia jest duży szczególnie przy styku stropu z obwodowymi ścianami zewnętrznymi oraz w rejonie rur kanalizacyjnych. W tych miejscach wskutek ciągłego zalewania oraz kapilarnego podciągania wody stropy są wilgotne, a w przypadku ciągłych opadów deszczu mokre.

5.17. Opis i analiza stanu zachowania stropów nad parterem i pierwszym piętrzem konstrukcji drewnianej. Stropy nad parterem oraz na poziomie strychu są wykonane, jako drewniane belkowe, oparte na ścianach zewnętrznych podłużnych i środkowej. Między belkami występuje tzw. ”ślepy pułap” obejmujący pustkę powietrzną nad sufitem, poszycie z desek. Z belkami nośnymi stropów współpracują, przy przenoszeniu obciążeń. Wymienione wyżej warstwy podłogowe są zespolone wzajemnie gwoździami. Nie stwierdzono występowania ugięcia stropów. Sztywność stropów w stanie istniejącym jest dostateczna. Podłogi w pomieszczeniach na poziomie pierwszego piętra i strychu wykazują niestabilność w postaci klawiszowania. Stan wytrzymałościowy drewnianych

belek stropowych na wszystkich kondygnacjach oraz dylin, a także ślepego pałapu jest w miarę dostateczny.

Stwierdzono jedynie, że stropy w poziomie strychu uległy miejscowo porażeniu przez czynniki biologiczne grzyby pleśniowe lub owady niszczące drewno. Występują miejscowe spękania podłużne belek drewnianych. Wyczuwalne są jednak drgania w/w stropów wywołane chodzeniem. Konstrukcja drewniana stropów w miejscach ich zakotwienia jest miejscowo spróchniała poprzez zawilgocenie ścian budynku oraz przecieki przez więźbę dachową. Występuje także całkowite powierzchniowe zawilgocenie, zagrzybienie stropów.

Podłogi na strychu są wykonane w postaci dylin drewnianych nieheblowanych i niemalowanych "tępych" – bez połączeń na wpust i pióro. Pod dylinami występuje polepa ułożona na "ślepych pałapie". Na podłogach strychowych nad pierwszym piętrzem rys. nr 4 na dylinach położono płytki ceglane o wymiarach 25x25x50 mm.

Zniszczenie stropów strychowych jest spowodowane przez wilgoć, grzyby oraz starzenie się materiałów budowlanych. Drewno belek nośnych stropów strychowych jest uszkodzone przez owady (spróchnienie) do głębokości kilku centymetrów. Stwierdzono uszkodzenia w/w przekroju spowodowane działaniem wilgoci przez nieszczelne pokrycie dachowe oraz obecności owadów. Należy przewidzieć perspektywicznie wymianę wszystkich stropów o konstrukcji drewnianej w związku z tym, że są wyeksploatowane technicznie i funkcjonalnie.

5.18. Opis i analiza stanu zachowania konstrukcji i kształt więźby dachowej. Więźba dachowa konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowa, montowana na kołki. Układ deskowania dachu „w odstępach” ułożono niejednolicie nie zachowując wymiarów desek. Miejscami obrzeża są nieostrugane z oznakami braku okorowania. Nie stwierdzono ugięć poszczególnych elementów konstrukcji więźby dachowej (np. krokwie, płatwie). Nie planuje się jej wymiany lecz remont polegający na wzmocnieniu konstrukcji. Więźba dachowa wymaga przeprowadzenia oczyszczenia.

Konstrukcja drewniana więźby dachowej szacunkowo biorąc w około 25% jest zniszczona przez wcześniejsze działanie wód deszczowych. Stwierdzono miejscowe występowanie przedostawania się wód deszczowych na powierzchnię strychu. Widoczna destrukcja jest w postaci zacieków solnych na deskach.

Konstrukcja więźby dachowej miejscami jest podłużnie spękana. Spowodowane jest to skurczem wilgotnościowym i starzeniem się drewna. Pod wpływem czasu trwania więźby dachowej niektóre elementy miejscowo odkształciły się, co spowodowało rozsunięcie się połączeń ciesielskich. Widoczny poniżej układ konstrukcyjny więźby dachowej, gdzie miejscowo krokwie są silnie uszkodzone, szczególnie w miejscu oparcia na murlacie.

Na terenie strychu stwierdzono występowanie dużej ilości odpadów materiałowych, które zaśmiecają powierzchnię. Konstrukcja dachowa wskutek braku właściwego zabezpieczenia przed korozją chemiczną i biologiczną oraz utratą trwałości w wyniku zużycia technicznego jest w stanie nadmiernego wyeksploatowania.

Występuje znaczne porażenie więźby dachowej przez owady niszczące drewno. Szczególnie nasilenie korozji biologicznej jest w części niższej więźby dachowej rys. nr 3, gdzie wejście znajduje się z holu, a w pomieszczeniach znajdowały się magazyny. Objawami zewnętrznymi świadczącymi o występowaniu owada jest obecność w elementach drewnianych strychu owalnych otworów wylotowych technicznych szkodników drewna o wymiarach o 3 do 4mm oraz 7 do 10 mm, a także ślady wysypującej się z tych otworów świeżej maczki drzewnej barwy żółtej. Występuje zniszczenie

miejscowe strukturalne substancji drzewnej elementów więźby. Od strony południowej dwa końce krokwi stanowiące okap uległy całkowitej destrukcji drewna i leżą na chodniku.

Konstrukcja drewniana więźby dachowej jest miejscowo zniszczona przez owady i grzyby pleśniowe. Pozostała część więźby dachowej jest zniszczona wskutek naturalnego zużycia w miarę upływu czasu, amortyzację jej określono na około 65 %. Miejscowo krokwie są silnie uszkodzone szczególnie w punkcie oparcia na murlacie.

Na fragmentach połaci dachu i przy kominach, na deskowaniach poszycia, krokwiach i płatwiach powstały zacieki świadczące o uszkodzeniach pokrycia dachu. Pokrycie dachu z blachy ocynkowanej łączonej na rąbek podwójny jest nieszczelne. W rejonie kominów 100% destrukcja konstrukcja więźby dachowej.

Konstrukcja więźby dachowej jest miejscowo zniszczona na skutek braku właściwego zabezpieczenia przed korozją oraz utraty trwałości w wyniku zawilgocenia. Zaobserwowano zdegradowane obróbki blacharskie, niedrożne rynny i rury spustowe, które są w złym stanie technicznym.

Na opisywany stan więźby wpłynął cały szereg czynników. Najważniejszy z nich to zużycie elementów wynikające z wieku. Przejawia się ono w opisywanym już narastaniu liczby pęknięć zewnętrznych elementów drewnianych wzdłuż włókien, w rozluźnieniu połączeń wskutek korozji biologicznej drewna.

5.19. Opis i analiza stanu zachowania klatki schodowej oraz schodów wewnętrznych.

Schody na planie prostokąta, dwubiegowe, policzkowe ze spocznikiem konstrukcji drewnianej biegnące od poziomu parteru na pierwsze piętro. Balustrady wykonane z drewna liściastego. Natomiast elementy konstrukcyjne z sosny. Obecnie całość pokryta przemalowaniami olejnymi. Podniebienia biegów oraz podesty deskowane ozdobne. Od spodu widoczne kasetony.

Balustrada drewniana z tralkami toczonymi, poręcze drewniane z pochwytami. Ogólnie można stwierdzić, że nie są widoczne ślady po drewnojadach, ani nie jest widoczna destrukcja drewna po zaatakowaniu przez mikroorganizmy. W związku z tym struktura drewna wydaje się stabilna. W najgorszym stanie są deski na podłodze oraz na schodach. Widoczne są miejscowe ubytki w deskach. Miejscami struktura drewna jest osłabiona. Widoczne są liczne zabrudzenia i liczne wytarcia wtórnej warstwy malarskiej oraz spękania wzdłuż słojów drewna. Widoczne są osłabione, wykruszone krawędzie niektórych desek. Grubość desek, szczególnie na schodach jest miejscowo zredukowana, zniszczona poprzez chodzenie użytkowników.

5.20. Opis i analiza stanu zachowania pozostałych schodów.

Na poziom piwnicy z holu wejściowego prowadzą schody zabiegowe konstrukcji betonowej obłożone masą lastrico. Wykonane, jako jednobiegowe. Stan zachowania zadawalający. Natomiast schody do poziomu piwnicy z przedsionka kuchennego wykonane zostały z piaskowca. Widoczne wyoblenia naroży, starcie powierzchni podnóżków wskutek wieloletniej eksploatacji. Schody prowadzące z poziomu pierwszego piętra na strych współczesne jednobiegowe konstrukcji stalowej wąskie dość niewygodne komunikacyjnie z niskim nadprożem. Dalej wejście na strych poprzez drzwiczki poziome uchylne zamontowane w konstrukcji stropu.

5.21. Opis i analiza stanu zachowania szachtów okiennych. Na zewnątrz budynku od strony zachodniej i południowej podpiwniczenia wykonano dwa szachty piwniczne oraz wejście do pomieszczeń piwnicznych. Brak odprowadzenia wód deszczowych i powierzchniowych z tych szachtów oraz z wejścia do piwnicy. Są one zamulone, częściowo zasypane, zatkane. Nie spełniają one swojej funkcji. Występuje zalewanie wodami deszczowymi przez otwory

w szachtach ścian piwnicznych. Zaobserwowano ciągle zalewanie podłogi w piwnicy w okolicach tych otworów. Występuje kapilarne podciąganie wód deszczowych i powierzchniowych na powierzchnię ścian.

5.22. Opis i analiza stanu zachowania kominów ceglanych. Kominy murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej ponad dachem nieotynkowane. Kominy ponad dachem są w złym stanie technicznym szczególnie w rejonie korony. Kominy służyły dawniej do odprowadzenia spalin z pieców kaflowych. Obecnie konstrukcja kominów ponad połaciami dachowymi zniszczona przez czynnik atmosferyczny oraz zużycie techniczne czasowe. Występują odpadające kawałki cegieł z czap kominów. Czapy kominowe spękane. Stan techniczny określono, jako przedawaryjny.

5.23. Opis i analiza stanu zachowania rynien i rur spustowych, obróbki blacharskie. Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej są w całości zniszczone, zużyte technicznie. Brak ciągłości spływu wód opadowych poprzez rynny i rury spustowe. Występują liczne przecieki wody opadowej w rejonie okapów. Zły stan techniczny obróbek blacharskich, odkształcenia i nieszczelności rynien, niedrożność rur spustowych, skutkowałą zawilgoceniem tynków, podbitki drewnianej oraz miejscowym mikrobiologicznym zakażeniem grzybami i porostami. Obróbki blacharskie w znacznym stopniu utraciły funkcje zabezpieczające, co spowodowało destrukcję wypraw elewacyjnych oraz niszczenie elementów więźby dachowej. Zły stan techniczny obróbek blacharskich, deformacje poszczególnych blach, pęknięcia i korozja metalowych elementów mocujących.

Według wyrysu z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 udostępnionej przez Zamawiającego odprowadzanie podpowierzchniowe wód deszczowych z połaci dachowych na zewnątrz budynku prowadzona jest poprzez studzienki rewizyjne do zbiornika ziemnego wodnego (dawny staw dworski) na działce 300/29. Odprowadzenie wykonano od strony wschodniej budynku. Na dostępnych mapach tzn. geportalu i ewidencyjnej nie dopatrzone się wykonania дренаżu opaskowego wokół budynku.

5.24. Opis i analiza stanu zachowania stolarki okiennej. Część okien została wymienionych na nowe z drewna klejonego oraz szybami zespolonymi. Miejsca wymienionych okien opisano na rzutach budynku. Okna zaplecza kuchennego, kuchni, wymieniono na PCV z szybami zespolonymi. Pozostałe okna drewniane skrzynkowe dwudzielne typu polskiego nie wymieniane od początku realizacji budynku. Okna te są zdegradowane, zniszczone. Uległy całkowitej destrukcji, co uniemożliwia ich dalszą eksploatację. Drewno stolarki okiennej w tych oknach jest częściowo spróchniałe, zbutwiałe, co utrudnia przeprowadzenie remontu lub konserwacji. Stolarka okienna, która została niewymieniona była wielokrotnie przemalowywana farbami olejnymi oraz akrylowymi. W większości zachowane oryginalne mosiężne szyldy, okucia i klamki dostosowane do zamków. Stan historycznych okien nie jest zadowalający, mimo to należy dołożyć starań by je zachować choćby w pojedynczych, przykładowych egzemplarzach, które będą podstawą do ich rekonstrukcji.

5.25. Opis i analiza stanu zachowania stolarki drzwiowej zewnętrznej. Występują trzy sztuki drzwi zewnętrznych drewnianych oraz jedne piwniczne konstrukcji stalowej. W latach 90-tych XX w. wymieniono stolarkę drzwiową także przy głównym wejściu do budynku. Główne drzwi zewnętrzne są częściowo przeszklone szybami dekoracyjnymi. Wszystkie drzwi konstrukcji drewnianej, w tym skrzydła oraz futryna są zniszczone, wypaczone. Brak konserwacji na przestrzeni wielu lat uniemożliwia ich dalszą eksploatację. Pęknięcia obtarcia, destrukcja oraz uszkodzenia mechaniczne ramiaków oraz płycin drzwi i ościeżnic. Część stolarki drzwiowej poddana była w poprzednich latach nieudolnym pracom renowacyjnym zabezpieczającym poprzez nałożenie na istniejące powłoki malarskie następnych warstw malarskich. Stolarka została przemalowana. Drzwi

mają różne kolory. Farba łuszczy się i kruszeje. Stolarka drzwiowa zewnętrzna jest starego typu i nie spełnia wymagań zawartych w obowiązującej normie cieplnej. Natomiast drzwi do piwnicy konstrukcji stalowej od strony zachodniej budynku są w dobrym stanie technicznym.

5.26. Opis i analiza stanu zachowania stolarki drzwiowej wewnętrznej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna zróżnicowana. Część drzwi zachowana z dawnych lat. Drewniane, płycinowe, zarówno skrzydła drzwiowe, jak i futryny wielokrotnie naprawiane i malowane. Część drzwi wymieniona – zwykłe, niskiej klasy, drewniane.

5.27. Opis i analiza stanu zachowania posadzki w piwnicy. Posadzki piwnic są wykonane, jako cementowe. Z powodu braku izolacji poziomej są zawilgocone. Powierzchnia łuszcząca się jest nierówna, pofałdowana z licznymi oznakami raków oraz wgłębień. Posadzkę taką stanowi z reguły warstwa zaprawy cementowo-wapiennej, wapienno-piaskowej oraz miejscowo polepa gliniana wylana na gruzowisku powstałym z odpadów ceglanych podczas realizacji budynku. Posadzka w dwóch pomieszczeniach pralni i kotłowni jest wyłożona płytkami na podłożu z wyprawy cementowej.

5.b.Opis stanu zachowania dawnego spichlerza dworu oraz poszczególnych elementów opracowany z punktu widzenia konserwatorskiego.

5.28. Powierzchnia elewacji, dachu jest narażona na działanie pobliskich drzew, które powodują zacienienie. Budynek dawnego spichlerza dworskiego, obecnie budynek administracyjny, gdzie tylko poziom parteru wewnątrz budynku został odnowiony i wyremontowany jest w stanie zadawalającym. Pozostała część budynku czyli poziom strychu oraz konstrukcja drewnianej więźby dachowej ze stropami i elewacje są w stanie niezadawalającym.

5.29. Określenie stanu zachowania ściany podmurówki fundamentowej Podmurówkę wykonano na wysokość od 10 cm do 65 cm. w zależności od ukształtowania terenu. Odkrywek fundamentów nie wykonywano. Jednakże dokładne oględziny ścian opisanego budynku wykazały obecność istotnych spękań strukturalnych murów fundamentowych w narożu budynku od strony zachodniej/północnej. Mury fundamentowe wykonano, jako wtórne z pustaków betonowych na zaprawie cementowej. Prawdopodobnie podczas realizacji odprowadzenia podpowierzchniowego wód deszczowych z połaci do ziemnego zbiornika wodnego (dawny staw dworski) na działce 300/29. Występujące ukośne rysy na tynku od strony wewnętrznej budynku świadczą o wykonaniu fundamentów powyżej strefy przemarzania. Występuje ponadto zawilgocenie oraz miejscowe zmurszenie ścian fundamentowych podmurówki.

5.30. Określenie stanu zachowania cokołu fundamentów. Cokół jest porośnięty miejscowo przez glony. W celu dokładnego określenia stanu fundamentów należy wykonać odkrywki i badania architektoniczne.

5.31. Określenie stanu zachowania ścian zewnętrznych parteru

Wykonane są w konstrukcji drewnianej. Obite od zewnątrz listwami pionowymi. Konstrukcja drewniana została zaatakowana miejscowo przez szkodniki owadzie oraz grzyby. Jest spróchniała i zbutwiała wskutek braku właściwego zabezpieczenia przed korozją oraz utratą trwałości w wyniku zawilgocenia. Jest w stanie nadmiernego wyeksploatowania. Natomiast od wewnątrz wykonano nowe wyprawy tynkarskie i malarskie. W pokojach pojawiły się miejscowe rysy na otynkowanych ścianach w strefie podokiennej.

Położono podłogi z płytek ceramicznych. Powyższe działania wymagały także wykonania podbudowy podposadzkowej wraz z warstwami izolacyjnymi i cieplnymi. Wykonano także nowy węzeł sanitarny oraz kuchnię. Ściany w tych pomieszczeniach wyłożono płytkami ceramicznymi.

5.32. Określenie stanu zachowania stropu nad parterem. Stropy nad parterem konstrukcji drewnianej belkowe. Odkrywek stropów nie wykonywano. Jednakże stwierdzono, że wykazują one widoczne ugięcia belek od strony stropu nad parterem, co świadczy o ich miejscowym technicznym zużyciu oraz porażeniu przez czynniki biologiczne np. grzyby pleśniowe lub owady niszczące drewno. Występują miejscowe spękania podłużne belek drewnianych. Wyczuwalne są drgania stropów wywołane chodzeniem.

5.33. Określenie stanu zachowania konstrukcji drewnianej dachu

Nie była remontowana kompleksowo od początku istnienia budynku. Wszystkie elementy konstrukcji drewnianej posiadają liczne spękania wzdłuż włókien. Są miejscami zawilgocone, zbutwiałe. Konstrukcja drewniana dachu jest zawilgocona, znajduje się w złym stanie technicznym (przed awaryjnym). Nie zachowuje wymaganej wartości użytkowej.

Konstrukcja więźby dachowej miejscami jest podłużnie spękana. Spowodowane jest to skurczem wilgotnościowym i starzeniem się drewna. Pod wpływem czasu trwania więźby dachowej niektóre elementy miejscowo odkształciły się, co spowodowało rozsuniecie się połączeń ciesielskich. Miejscowo krokwie są silnie uszkodzone, szczególnie w miejscu oparcia na murłacie. Podbitka z desek na styk z wyraźnymi miejscami destrukcji szczególnie od strony frontowej (wejściowej). Występuje miejscami rozwarstwienie desek. Stwierdzono niewłaściwe zakończenie okapu pokrycia dachowego z blachy ocynkowanej spowodowanym brakiem tzw. „kapinosu”. Woda deszczowa wsiąka w strukturę podbitki drewnianej zamiast być odprowadzana przez „kapinos” co powoduje murszenie drewna.

Brak należytego zabezpieczenia drewna – widoczne prześwity pomiędzy deskami. Natomiast brak jest zabezpieczenia jakimkolwiek środkiem przeciwogniowym oraz owadobójczym deskowania dachu oraz więźby dachowej. Konstrukcja dachowa wskutek braku właściwego zabezpieczenia przed korozją chemiczną i biologiczną oraz utratą trwałości w wyniku zużycia technicznego jest w stanie nadmiernego wyeksploatowania. Więźba dachowa jest zniszczona wskutek naturalnego zużycia w miarę upływu czasu, amortyzację jej określono na około 70 %.

5.34. Więźba dachowa budynku krokwiowo-jętkowa z murłatami nie jest dostosowana do obowiązujących norm. Widoczne są miejscowe odkształcenia konstrukcji drewnianej szczególnie przy kalenicy oraz okapie.

5.35. Kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej. Istniejące kominy były naprawiane. Kominy zdegradowane ze zniszczoną i nieuszczelną obróbką blacharską.

5.36. Instalacje. Budynek posiada nową instalację centralnego ogrzewania zasilaną na gaz ziemny. Wykonano także nową instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

5.c.Opis stanu zachowania postumentu po kapliczce opracowany z punktu widzenia konserwatorskiego.

5.37. Postument po kapliczce. Ogólnie stan zachowania postumentu jest bardzo zły i wymaga podjęcia natychmiastowych działań restauracyjnych. Cały postument, jest obecnie mocno zniszczony i znacznie odchylony od pionu. Materiał piaskowca z jakiego powstał postument jest zabrudzony. W wielu miejscach osłabiony, osypuje się i rozwarstwia, jest miejscowo spękany. Miejsca zacienione pokryły się warstwą mchów i glonów. Ilość i rodzaj osadów niemal zupełnie zmieniły naturalną kolorystykę kamienia. Lokalnie tam, gdzie piaskowiec powierzchniowo jest osłabiony w tych miejscach osypuje się, miejscami zanika.

Kamienny postument będąc obiektem wolnostojącym na otwartej przestrzeni narażony jest stale na wpływ czynników atmosferycznych. Charakterystyczne dla naszej strefy klimatycznej częste zmiany temperatury i wilgotności, opady deszczu, śniegu, siła i kierunek wiatru wraz z czynnikami biologicznymi doprowadziły obiekt do obecnego stanu zachowania. Mimo, że kamień uchodzi za materiał najtrwalszy i najtwardszy, to w ostatnich latach proces zniszczeń w szybkim tempie pogłębia się. Proces ten jest ciągły i polega głównie na naturalnej wewnętrznej przemianie struktury kamienia z rozkładem pod wpływem czynników chemicznych, fizycznych i biologicznych. Porowata i znacznie chłonna struktura przyspiesza działanie czynników degradujących poprzez zwiększoną nasiąkliwość, kapilarność, higroskopijność i zdolność wysychania.

5.d.Opis stanu zachowania otoczenia budynku opracowany z punktu widzenia konserwatorskiego.

5.38. Otoczenie budynku. Front budynku jest położony pomiędzy dwoma skarpami przed i za budynkiem. Teren bezpośrednio przylegający do ścian budynku jest w różny sposób wykończony, jednakże generalnie należy stwierdzić, że istniejące wykończenie sprzyja wnikaniu wód opadowych (deszcz, topniejący śnieg) w grunt przylegający bezpośrednio do ścian budynku. Ukształtowanie terenu sprzyja napływowi wód powierzchniowych oraz podziemnych do konstrukcji budynku. Budynek jest niekorzystnie wybudowany nawiązując do ukształtowania terenu. Występuje kapilarne podciąganie wody poprzez ceglane ściany fundamentowe do murów drewnianej konstrukcji budynku.

Teren jest ogrodzony ogrodzeniem z pól prostokątnych wykonanych z kształtowników stalowych, wypełnionych siatką drucianą handlową. Pola zamontowano do słupków stalowych, te zaś do fundamentów betonowych.

6.Analiza poszczególnych elementów zespołu wraz z porównaniem ich z zachowanymi innymi podobnymi.

Z konserwatorskiego punktu widzenia jedną z nadrzędnych wartości elementów architektury jest ich autentyczność, w tym oryginalne rozwiązania materiałowe zastosowane do wykończenia powierzchni elewacji, charakterystyczne dla budynków z danego okresu rozwoju architektury.

Działania zmierzające do polepszenia warunków użytkowania historycznych budynków są jak najbardziej wskazane, ale dokonywane zmiany nie powinny wpływać na uszczuplenie wartości zabytkowych obiektów. Prowadzenie robót budowlanych nie może skutkować zmianą stylu i charakterystycznych cech budynku (m.in. elewacje, forma dachu i pokrycie dachowe, stolarki okiennej i drzwiowej), stanowiącego wartościowy element krajobrazu kulturowego.

Wobec planowanej zmiany przeznaczenia ich docelowa rola nie jest jeszcze określona. Należy już teraz sformułować postulaty konserwatorskie, których realizacja umożliwi wyeksponowanie wszystkich historycznych walorów zespołu dworsko-pałacowego.

Strefa ochrony konserwatorskiej Zespołu dworsko-parkowego w Wolicy obejmuje obiekty i obszar wpisany do rejestru zabytków. Wokół takiej strefy zazwyczaj wyznacza się obszar, otuliny, mającej na celu ochronę otoczenia obiektu zabytkowego, w granicach opierających się na naturalnym ukształtowaniu terenu i aktualnym zagospodarowaniu.

W strefie takiej także wyznacza się rygory dotyczące inwestycji, określające dopuszczalne zagospodarowanie terenu i parametry nowej zabudowy, a także dopuszczalne przekształcenia

istniejącej, mające na celu przeciwdziałanie degradacji otoczenia obiektów zabytkowych i zachowanie ich ekspozycji. Takie założenia umieszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego opracowaniem brak jest w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego działania budowlane należy prowadzić w oparciu o ustalane każdorazowo warunki zabudowy. Program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem powinien pokrywać się z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ze wskazaniem możliwych celów jego dalszego korzystania, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Dla Zespołu dworsko-parkowego w Wolicy występuje konieczność przeprowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, które zabezpieczą i utrwala zabytkowe dwa budynki poprzez zahamowanie procesów destrukcyjnych. Wyeksponują także ich walory architektoniczne i estetyczne oraz poprawią warunki funkcjonowania w celu dostosowania do współczesnych europejskich standardów w zakresie ochrony i udostępniania zabytku, w tym prowadzenia działalności kulturalnej, edukacyjnej i społecznej.

Planowane zamierzenia adaptacyjne powinny dążyć do jak najmniejszej ingerencji w zabytkową substancję obiektu.

Różnorodność dawnych funkcji użytkowych, które pełnił dzisiejszy zabytek w Wolicy, nie pokrywa się z potrzebami obecnego i z pewnością przyszłego właściciela lub użytkownika.

Pierwotne w części budynku funkcje, które mogą być współcześnie kontynuowane, w praktyce też wymagają co najmniej gruntownej modernizacji, a często adaptowane są do innych funkcji użytkowych.

Konieczność przekształcania zabytku wynika także ze względów ekonomicznych.

Bieżące utrzymanie zabytku musi być pokrywane ze środków przyszłych właścicieli i użytkowników, dlatego jest przeznaczony do sprzedaży. A to oznacza, że zabytki te muszą pełnić współczesne funkcje użytkowe.

Adaptacji zabytkowego dworu do współczesnych funkcji właściwie zawsze będzie towarzyszyła modernizacja, prace remontowe ze względów technicznych oraz z przyjętego programu użytkowego.

Tym samym nie należy dopuścić do obniżania wartości i wiarygodności zabytku, jako historycznego dokumentu, dzieła sztuki i kultury, jako nośnika znaczeń.

Na etapie projektowania należy zadbać o autentyzm, który jest cechą i wartością najbardziej cenioną we współczesnej ochronie dziedzictwa. Dlatego zadbać o pogodzenie wymogów i zasad konserwatorskich z ingerencjami koniecznymi z punktu widzenia nowych funkcji.

Działania realizowane w ramach niniejszej dokumentacji mają na celu materialną poprawę stanu zabytków, jego adaptację i rewitalizację oraz zwiększenie dostępności do nich mieszkańców, turystów i inwestorów. Realizacja działań pozwoli na zwiększenie atrakcyjności regionu, a także wykorzystanie przez nie potencjału związanego z posiadanym dziedzictwem kulturowym.

Dwory, jakie dziś uznaje się za tradycyjnie polskie, narodowe, ukształtowały się stosunkowo niedawno, i to pod wpływem zagranicznych architektów. Dwór w Wolicy jest ważną częścią dziedzictwa kulturowego, w ujęciu zarówno materialnym, jak i symbolicznym. Obecnie dwory nie są na ogół ośrodkami majątków i centrum życia na wsi. Zmiany funkcji czynników produkcji doprowadziły do utraty znaczenia ekonomicznego rolnictwa i wsi, z którymi w przeszłości

nierozzerwalnie łączyły się dwory i pałace wiejskie. W efekcie coraz więcej z nich realizuje nowe funkcje i służy celom hotelowym, restauracyjnym, muzealnym, kulturalnym czy innym usługom publicznym.

Promocja dziedzictwa kulturowego wpłynie na wzrost rozpoznawalności i atrakcyjność przestrzeni miejscowości Wolica. Dbłość o spuściznę kultury dawnych mieszkańców tych ziem wspieranie zachowanych tradycji lokalnych będzie sprzyjało rozwojowi turystyki i wspomagają proces identyfikacji tożsamości kulturowej. Krajobraz ważny dla historii kultury należy chronić na równi z krajobrazami charakterystycznymi dla regionów geograficzno- przyrodniczych w zintegrowanej z siecią przyrodniczą rozwiniętej sieci parków kulturowych i pomników historii.

W dworze Wolicy zachowano wiele tradycyjnych reguł i zasad. Front dworu skierowany jest od strony wschodniej. Bezpośrednio do dworu prowadzi prosta aleja, a przed nim usytuowano szeroki podjazd. Fasada i otoczenie dworu są ściśle symetrycznie. Oś symetrii podkreśla centralnie umieszczone wejście główne. Wykonano również wysoki dach, nieodzowny element klasycznego dworu. Pierwotnie dach kryty był gontem lub dachówką, obecnie blachą. Nawet rozkład kominów zachowuje symetrię.

Koszt utrzymywania placówki w niespełniających współczesnych norm technicznych (w tym termoizolacyjnych) obiektach zabytkowych okazał się za wielki.

Teren gminy Jasło obfituje w zabytki nieruchome, do których należą kościoły, dzwonnice kościelne, plebanie, kaplice, zabudowanie dworskie, parki, tradycyjne budownictwo drewniane, a nadto cmentarze rzymskokatolickie oraz cmentarze i miejsca pamięci upamiętniające ofiary z okresu obydwu wojen światowych.

Przeważającą część zabytków stanowi architektura sakralna, na którą składają się kościoły wraz z zabudową przykościelną, tj. dzwonnice i plebanie, także są to kaplice zlokalizowane na terenie cmentarzy.

Analiza parku Wolica. O samym parku trudno mówić w kategoriach zabytku, gdyż jego obecny stan nie przypomina tego, co zostało zaprowadzone w początkach XIX w., a co odnotowywały jeszcze plany katastralne sporządzane w II połowie XIX wieku stulecia i początkach XX wieku.

Z wielu relacji wynika, że interesujący drzewostan został w znacznym stopniu zniszczony przez działania wojenne, a to co jeszcze pozostało, zniszczył huragan. W rezultacie na całym obszarze założenia parkowego do dzisiaj przetrwało zaledwie kilkanaście drzew pamiętających czasy świetności dworu. Należy rozważyć wpisanie ich do rejestru zabytków, jako pomniki przyrody w celu zapewnienia im należytej ochrony. Mogą jednocześnie stanowić atrakcję turystyczną.

Większość z tych, które obecnie wypełniają przestrzeń, to relikty nie mające więcej niż 80 lat. Znaczna ich część to samosiejki, nie powtarzające nawet nie tylko historycznego układu drzewostanu, ale rosnące tam, gdzie z całą pewnością nigdy ich nie było.

Następnym problemem konserwatorskim pozostaje pozostałość parku otaczającego dwór. Podstawową sprawą jest tutaj jego elementarne uporządkowanie rozumiane, jako uczynienie pierwotnej sieci drózek i alejek oraz usunięcie samosiewów. Rewaloryzacja powinna uwzględniać pierwotne rozplanowanie całego założenia, widocznego na zachowanych mapach katastralnych z połowy XIX w. Przygotowując odpowiednią dokumentację uwzględnić należy także relikty małej architektury.

Analiza parku w Szebniach. Starodrzew zachowany jest głównie na obrzeżach parku i w jego południowo-wschodniej części. W jego skład wchodzi pomnikowy okaz pięcioszpiniowego jesionu wyniosłego, lipy, dęb szypułkowy, kasztanowiec biały, grab pospolity, orzech włoski, robinia

akacyjowa. Zdecydowana większość drzew na terenie założenia pochodzi jednak z XX wieku i posiada charakter przypadkowy. W chwili obecnej układ kompozycyjny parku na skutek licznych przekształceń jest słabo czytelny.

Analiza parku Trzcinicy. Od zachodu, południa i wschodu teren założenia otoczony został rozległym parkiem krajobrazowym, obejmującym skraj terasy nad doliną Ropy, jej skarpę i podnóże. Park w chwili obecnej zachowany jest jedynie częściowo po wschodniej stronie. Południowo-wschodnią część zachowanego parku zajmuje odtworzony obecnie staw. Założenie parkowe prawdopodobnie pochodzi z XVIII wieku, jednakże założone zostało na wcześniejszych układach przestrzennych. Kompozycja zespołu znacząco została rozwinięta w drugiej połowie XIX wieku. Do chwili obecnej czytelny jest układ dróg wewnętrznych parku o charakterze nieregularnym oraz alei z klonu pospolitego. Zachowane pozostałości parku posiadają charakter krajobrazowy.

Na terenie gminy Jasło zlokalizowane zostały cztery założenia dworsko-parkowe, z których, aż trzy są w bardzo złym stanie zachowania i wymagają interwencji naprawczej. Nawiązująca do Wolicy architektura o charakterze dworsko-parkowym na terenie gminy Jasło zlokalizowana jest w Wolicy, Szebniach, Zimnej Wodzie, gdzie z całego zespołu zachowało się jedynie założenie parkowe.

Na szczególną uwagę zasługuje Zespół dworsko-parkowy w Szebniach. Obecny budynek dworu, wchodzący w skład zespołu, pochodzi z przełomu XIX i XX wieku. W chwili obecnej zabytek znajduje się w rękach prywatnych i jest niezagospodarowany. Założenie dworsko-parkowe w Szebniach podobnie, jak w Wolicy ze względu na swą wartość zostało objęte ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa podkarpackiego. Zespół także zajmuje teren charakteryzujący się lekkim spadkiem lecz w kierunku południowym. W chwili obecnej jego rozplanowanie rozkłada się także na rzucie nieregularnego wieloboku. Od południa do założenia prowadzi także droga dojazdowa do dworu, poprzedzona bramą główną ujętą w dwa ceglane i otynkowane filary, nakryte daszkami z blachy.

Budynek dworu podobnie, jak w Wolicy zajmuje także centralne miejsce założenia parkowego. Obecną formę budynek otrzymał w 1899 r., w wyniku przebudowy.

Obecny budynek podobnie, jak w Wolicy został oparty o starszą budowlę, po której zachowane zostały komory piwniczne, pochodzące prawdopodobnie z końca XVIII wieku. Przy okazji przebudowy założony został zapewne park krajobrazowy. Budynek dworu reprezentuje cechy historyzmu z przewagą neorenesansu i neoklasycyzmu.

W jego obrębie, w okresie powojennym podobnie jak w dworze Wolicy, dokonywano licznych ingerencji związanych z dostosowaniem do pełnionych, bądź planowanych funkcji, jednakże obiekt zachował pierwotną bryłę oraz wystrój architektoniczny, a także część wyposażenia wewnętrznego.

Budynek dworu także jest murowany: fundamenty z piaskowca i cegły, mury obwodowe z cegły ceramicznej, w całości obustronnie tynkowane. Rozplanowany został nieregularnie na rzucie prostokąta z ryzalitem przy wschodniej elewacji, tarasem od południa oraz przybudówką od północy.

Budynek posiada duże gabaryty ze zróżnicowanymi co do wysokości elementami. W głównej części jest także dwukondygnacyjny oraz podobnie jak w Wolicy posiada częściowe podpiwniczenie, przykrywa go także dach wielospadowy.

Przybudówki parterowe nakryte są dachem pulpitowym. W elewacji frontowej na piętrze usytuowany został taras. Dekoracja architektoniczna budynku wykonana jest w murze, tynku oraz kamieniu. Cokół licowany płytami z piaskowca, obrzucony został tynkiem. Elewacje obiektu są wieloosiowe, w układzie symetrycznym, otwory okienne ujęte są w ozdobne opaski, gzymsy nadokienne oraz pilastry po bokach. Szczególnie ozdobnie rozwiązana została elewacja frontowa, z wejściem w formie portalu kolumnowego z frontonem, w którego tympanonie znajduje się tarcza herbowa, obok wejścia znajduje się zdobienie boniowaniem pasowym oraz wnęka arkadowa.

W skład zespołu dworsko-parkowego w Szebniach w odróżnieniu od Wolicy wchodzi dodatkowo oficyna dworska oraz dawna stajnia dworska. Założenie parkowe pochodzi z połowy XIX w, jednakże obecny układ kompozycyjny ukształtowany został pod koniec tego stulecia.

7.Zalecenia konserwatorskie ogólne dla całego zespołu w Wolicy oraz dla poszczególnych elementów zespołu, w tym działania zabezpieczające i konserwatorskie mające na celu zapobieżenie ich dalszej degradacji .

W rejonie zainwestowania należy przestrzegać następujących zasad:

- a. zasady zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania terenu, utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych. Należy przestrzegać także zasady, iż w otoczeniu obiektów zabytkowych oraz na ich osiach widokowych nie należy lokalizować obiektów zakłócających odbiór zabytku, ani mogących prowadzić do jego zniszczenia.
- b. zasady ochrony układu urbanistycznego oraz poszczególnych obiektów zabytkowych ,
- c. zasady zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania poprzez utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- d. zasady ochrony zachowanej zabudowy zabytkowej,
- e. zasady utrzymania istniejących gabarytów i podziałów parcelacyjnych oraz charakteru zabudowy, szczególnie przy projektowaniu i realizacji zabudowy uzupełniającej,
- f. zasady nie wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- g. zasady ochrony i zachowania istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu,
- h. zasadę usunięcia obiektów dysharmonizujących znajdujących się na terenie takie jak np. zdewastowane ogrodzenie z siatki, lampy oświetleniowe tereny itp. w zakresie małej architektury.

7.a. Założenia konserwatorskie ogólne dotyczące całego zespołu.

Budynki, o których mowa, należy zachować w pierwotnym kształcie zewnętrznym, wpisując w historyczne bryły nowe funkcje. Możliwość przeprowadzenia adaptacji zabytkowej kubatury budynków dworu ma na celu także zachowanie dotychczasowej formy i kształtu przy zastosowaniu czy wymianie na nowe materiałów odpowiadających randze zabytku.

Obiekty zabytkowe Zespołu dworsko-parkowego w Wolicy nie służą obecnie pierwotnym celom. W związku z tym brak przeszkód do zaadaptowania budynków do współczesnych celów użytkowych w sposób kompleksowy np. funkcje: hotelarska, turystyczna, wypoczynkowa czy kulturalna, gastronomiczna, muzealna, związana z działalnością informacji turystycznej oraz innych elementów tzw. zagospodarowania turystycznego. To szczególnie pożądanym przykładem wykorzystania obiektu zabytkowego. Są to przykładowe cele do wykonania adaptacji. Możliwe są wszystkie pokrewne z w/w oraz cele mieszkalne dla własnych potrzeb lub wynajmu nieruchomości.

Przeprowadzone rozważania dotyczące możliwości przeprowadzenia adaptacji rozpatrywane są wyłącznie z punktu konserwatorskiego. W tym kontekście w/w funkcje są szczególnie preferowane. Należy także stosować się do wymogów określonych w art. 25 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 282). Dokumentacja wykonana jest dla Zamawiającego w celu uzyskania pozwolenia od Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na sprzedaż zabytku nieruchomego.

7.a1. Zagospodarowanie Zespołu dworsko – parkowego w Wolicy na cele szkoleniowo-konferencyjne można osiągnąć adaptując poszczególne pomieszczenia w oparciu o poniższe założenia:

Poziom piwnic z odrębnym wejściem od strony północnej można udostępnić użytkownikom budynku na punkt informacyjny. Natomiast pomieszczenia piwniczne z wejściem od strony zachodniej bez otworów okiennych powinny pełnić dotychczasowe funkcje kotłowni, hydroforni, magazynowe. Dwa pomieszczenia pralni z wejściem przy schodach zewnętrznych można przeznaczyć np. na sale spa po uprzednim wyremontowaniu dojścia przez przedsionki i udostępnieniu dla osób niepełnosprawnych.

Poziom parteru powinien w całości być poświęcony funkcjom mieszkalno-noclegowym oraz gastronomiczno – konferencyjnym. Istniejąca sala jadalna może przejąć funkcję sali jadalno-konferencyjnej. Podłogi wtórne w pokojach wykonane z drewnianego parkietu w jodełkę można nadal wykorzystać po uprzedniej miejscowej naprawie lub przełożeniu. Podłogi z paneli w części pomieszczeń pokoi przewidzieć należy do wymiany w zależności od stanu technicznego. Ościeżnice drzwiowe historyczne na całej szerokości otworów drzwiowych ścian wewnętrznych powinny być zachowane po wykonaniu uprzedniej renowacji. Kolorystykę należy ustalić na podstawie badań stratograficznych.

W nowo zaadaptowanych pokojach należy przewidzieć wnęki na szafy odzieżowe, a powierzchnie łazienek należy ograniczyć do minimum. Ich wyposażenie, poza pokojem tarasowym, powinno ograniczać się do kabiny prysznicowej, umywalki z blatem i wc. W nowej aranżacji należy przewidzieć pokoje w większości 2-osobowe lub 2-osobowe z możliwością tzw. dostawki, w formie rozkładanej sofy.

Można także wykorzystać wyremontowaną werandę, gdzie wejście jest także od zewnątrz do celów np. kawiarni czy ogrodu zimowego.

Proponowane prace mają za zadanie dostosowanie funkcji kulturowych takich, jak: sale spotkań i świetlica, sala wielofunkcyjna teatralno-konferencyjna wraz z niezbędnym zapleczem m.in. garderoba, magazyn, biblioteka wraz z funkcją czytelnia, sala ekspozycyjna, zaplecze biurowe, socjalne.

Hall -konieczne będzie usytuowanie stanowiska recepcyjnego z ladą i niewielkim zapleczem. W recepcji zazwyczaj znajdują się dodatkowo urządzenia monitoringu, centrala systemu alarmowego, kontrola dostępu kanałów TV, centrala telefoniczna i centrale instalacji p.poż. Posadzka z łomu marmurowego może być zachowana. Jednakże możliwa jest jej wymiana na posadzkę z kafli cementowych barwionych w masie (niebiesko- różowo - ugrowe za Białą Kartą). po uprzednim zatwierdzeniu przez Konserwatora Zabytków. Zachować oraz poddać renowacji należy historyczne schody wraz z balustradami, konstrukcję stropu drewnianego wraz z bogato zdobionymi kasetonami.

Poziom pierwszego piętra powinien w całości być przeznaczony na cele noclegowe. Podłogi wtórne w pokojach wykonane z drewnianego parkietu można wykorzystać po uprzedniej miejscowej naprawie lub przełożeniu w identyczny sposób, jak na parterze.

Strych obiektu to duża, całkowicie niewykorzystana powierzchnia z nadmiernymi podziałami, zbędnymi kominami i wymagająca zbadania zasadności utrzymywania podziałów i kominów, lub obudów tych kominów. Ewentualne dodatkowe ocieplenie dachu zapobiegnie, być może, konieczności instalowania klimatyzacji. Nie przewiduje się adaptacji tej kondygnacji na cele mieszkalne czy pobyt ludzi. Może zostać wykorzystane jedynie jako pomieszczenie techniczne ze względu na utrudniony dostęp.

7.a2. Zagospodarowanie Zespół dworsko – parkowego w Wolicy na cele np. kulturalne czy hotelowe. Zawiera także założenia opisane powyżej dotyczące podłogi, ościeży drzwiowych schodów itp. Zagospodarowanie wymaga uwzględnienia specyfiki układu programowego i modelu funkcjonalno-przestrzennego budynku dworu. Ich istotą jest występowanie dwóch jednostek strukturalnych: eksploatacyjnej oraz zaplecza administracyjnego, socjalnego i techniczno-gospodarczego.

Część eksploatacyjną mogą tworzyć cztery piony:

- mieszkalny (zespół pobytowy),
- gastronomiczny (żywieniowy),
- sal wielofunkcyjnych (pion usług specjalnych, kongresowy, rozrywkowy),
- rekreacyjny (związany z racjonalnym zagospodarowaniem – wykorzystaniem czasu wolnego).

Pion mieszkalny jest podstawowy; pozostałe mogą stanowić rozwiązanie komplementarne.

W pionie pobytowym (w ramach urządzeń związanych z zakwaterowaniem) dominujące znaczenie mają jednostki mieszkalne – umeblowane pomieszczenia mieszkalne, zazwyczaj z wyodrębnionymi pomieszczeniami użytkowymi – przedpokojem, łazienką, w.c. lub też innymi (np. werandą).

Zastosować można kilka sposobów ich podziału. Z punktu widzenia adaptacji zabytków szczególnie istotne jest kryterium liczby (i przeznaczenia) pomieszczeń funkcjonalnych.

Wśród jednostek podstawowych występują: jednopomieszczeniowe, typowe przede wszystkim dla obiektów tzw. turystycznych czy popularnych (np. sala wieloosobowa, ewentualnie z aneksem umywalkowym).

Modułarna jednostka podstawowa, składająca się z minimum trzech pomieszczeń: pokoju, przedpokoju, łazienki z w.c.

Natomiast jednostki apartamentowe zawsze składają się z kilku pomieszczeń, w tym co najmniej z dwóch mieszkalnych. Kształtowanie funkcji w kierunku zwiększania liczby pomieszczeń prowadzi do wykształcenia się jednostki kilkupokojowej i wielopomieszczeniowej. Oprócz pokoju dziennego i sypialni występuje salon, gabinet, jadalnia, przedpokój, hol, kolejna łazienka, osobno w.c., aneks garderobiany, kuchenny, ewentualnie jeszcze inne. Wszystkie pomieszczenia powinny być ze sobą połączone w sposób funkcjonalny.

Można przewidzieć wykonanie przy pokojach węzłów sanitarnych, a także wykonanie aneksów kuchennych w oparciu o poniższe założenia.

Na poziomie parteru budynku instalacje sanitarne mogą być poprowadzone, jako podciśnieniowe, gdyż nie jest uzasadnione ze względów konstrukcyjnych naruszanie sklepień ceglanych łukowych w poziomie nad piwnicami.

Na poziomie stropów kondygnacji nad parterem istnieje możliwość poprowadzenia wszystkich instalacji w tym sanitarnych, jak i wentylacji mechanicznej w przestrzeni podstropowej. Spowoduje to obniżenie wysokości pomieszczeń np. do dopuszczalnej 3,00m oraz wykonanie sufitu podwieszanego montowanego na typowej konstrukcji stalowej. Instalacje poziomego stropu nad pierwszym piętrzem można poprowadzić w przestrzeni strychowej. Powyższe założenia należy poprzeć stosownymi obliczeniami konstrukcyjnymi.

Zabudowę związaną ze zmianą funkcji można oprzeć o nowoczesne lekkie konstrukcje wykonane ze ścianek działowych.

Nie dopuszcza się ingerencji w konstrukcję ścian nośnych poprzez zamurowanie lub przebijanie otworów drzwiowych lub okiennych.

Pion gastronomiczny.

Pion gastronomiczny, który może być oparty o wykorzystanie istniejącej infrastruktury tzn. rurarzu w kuchni, która jest położona na parterze. Nadmieniam, że oprzyrządowanie w postaci wyposażenia kuchennego zostało zdemonstrowane. Wskazane jest zakupienie nowego wyposażenia kuchennego, wykonanie modernizacji pomieszczenia kuchennego wraz z zapleczem. Po wykonaniu w/w robót można będzie udostępnić pomieszczenie kuchenne oraz urządzenia do przygotowywania i konsumpcji posiłków we własnym zakresie.

Zaspokojenie pionu żywieniowego może być oparty także o catering. Budynek posiada także pomieszczenie na parterze, które było przeznaczone wcześniej na jadalnię. Zatem z pojęciem żywienia (gastronomii) wiąże się sytuacja, w której zapewnia się możliwość konsumpcji bez potrzeby wychodzenia na zewnątrz i to w warunkach najbardziej dogodnych.

7.b. Należy wykonać co najmniej jedno dojście zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać. Należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich należy stosować rozwiązania pokonywania różnic terenu, do których należy zaliczyć: pochylnie, rampy podjazdowe, windy zewnętrzne (umożliwiające dostanie się do budynku z poziomu terenu), podnośniki, platformy. Zastosowanie podjazdu czy proponowanej platformy przy wejściu bocznym będzie uzależnione od wizji architektów za zgodą WUKZ.

Proponuje się wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych, który powinien zostać wykonany w sposób bezsprzecznie informujący o jego wtórnym charakterze, jednocześnie przy zachowaniu pełnej czytelności bryły historycznej. Wobec tego można go wykonać w konstrukcji ażurowej, nieprzylegającej bezpośrednio do elewacji, z wykończeniem z materiałów szlachetnych nawiązujących do zabytkowego charakteru budynku, z dążeniem do jego lokalizacji na nieekspozowanych elewacjach przedmiotowego obiektu, jako element tymczasowy i ograniczony terminem.

Ewentualny montaż windy zewnętrznej powinien uwzględniać ochronę wartości zabytkowych obiektu reprezentowanych m.in. przez jego bryłę, artykulację elewacji, kształt i kąt nachylenia dachu oraz detal architektoniczny i wypełnień pól ceglanej elewacji. Wobec powyższego montaż windy dopuszczalny jest wyłącznie wewnątrz budynku, z zastrzeżeniem, iż realizacja tego przedsięwzięcia nie może naruszać układu komunikacyjnego oraz innych historycznych elementów wyposażenia przedmiotowego budynku.

Należy przystosować/zaadaptować obiekt budowlany dworu poprzez zapewnienie bezkonfliktowego dojścia do budynku bez konieczności pokonania przeszkód. Współczesne drzwi wejściowe do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych powinny umożliwiać dogodne warunki ruchu w tym również osobom niepełnosprawnym. Należy przystosować (zaadaptować) obiekt budowlany dworu dla osób niepełnosprawnych, poprzez zapewnienie dostępności poszczególnych pomieszczeń znajdujących się w obrębie budynku.

„Można to wykonać wewnątrz budynku w hallu poprzez zamontowanie szybu windowego przeszklonego w tzw. „duszy” czyli w wolnej przestrzeni pomiędzy biegami schodów, gdzie jest wystarczająca powierzchnia do montażu szybu windowego. Zapewni to komunikację pionową z poziomu parteru na piętro”. Zgodnie z powyższym zapisem szyb windowy będzie w całości przeszklony, w związku z tym nie ma mowy o zakryciu stropu kasetonowego.

Rozwiązanie to musi uzyskać akceptację PWKZ w Krośnie. Proponuje się zastosować windę całkowicie przeszkloną tak, aby w jak najmniejszym stopniu przesłaniała zabytkowe schody. Ostatecznym rozwiązaniem może być udostępnienie tylko parteru jeżeli inwestor zapewni osobom niepełnosprawnym realizację ich potrzeb i spełni wymogi wymagane przepisami na dostępnych kondygnacjach.

Adaptacja istniejących węzłów sanitarnych. W przypadku osób niepełnosprawnych bardzo często wykonanie podstawowych czynności higienicznych i pielęgnacyjnych wymaga znacznie większej powierzchni manewrowej niż w przypadku osób pełnosprawnych. Większe zapotrzebowanie na powierzchnię manewrową wynika z ograniczeń ruchowych osoby niepełnosprawnej lub korzystania przez nią z wózka inwalidzkiego czy sprzętu rehabilitacyjnego. Z tego względu obecne dostępne pomieszczenia higieniczno sanitarne na poziomie parteru czy piętra powinny być zaadaptowane do wymagań ustawowych.

Dodatkowo, na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych co najmniej jedno z ogólnodostępnych pomieszczeń higieniczno sanitarnych powinno być przystosowane do możliwości korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne. Wskazane jest dokonać adaptacji oraz remont węzłów sanitarnych oraz natrysków poprzez ich przebudowę dostosowując do obowiązujących przepisów w tym dla osób niepełnosprawnych.

Ekspozycja powinna być przystosowana dla osób o różnych rodzajach niepełnosprawności, zarówno dla tych z dysfunkcją narządów ruchu, niedowidzących, niewidomych czy z dysfunkcją słuchu.

Pomieszczenia piwniczne oprócz już odnowionych, w których znajdują się dwa pomieszczenia pralni i kotłownia piwnicy przewiduje się także wykorzystać na cele techniczne. Dla osiągnięcia tego zamierzenia w pomieszczeniach tego wymagających konieczna jest zmiana wysokości piwnic poprzez ich pogłębienie do wymaganej przepisami głębokości 3,00m.

Należy pamiętać jak wcześniej już zaznaczyłem, że przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru można uzyskać odstępstwo od warunków wymaganych prawem (na przykład przeciwpożarowe, sanitarne itp.) Nie należy jednakże nadużywać tej procedury, ponieważ każde odstępstwo ma wpływ na warunki dopuszczenia obiektu do użytkowania (możliwość realizacji w obiekcie wybranej funkcji, liczba osób, które mogą w nim przebywać, dopuszczalny czas przebywania i inne). W tej kwestii projektanci i przyszli użytkownicy częstokroć będą musieli wykazać się dużą pomysłowością, by pomimo odstępstw zapewnić przyszłym użytkownikom zabytku maksymalne bezpieczeństwo i wygodę.

7.c. Zalecenia konserwatorskie dla dworu , w tym działania zabezpieczające i konserwatorskie mające na celu zapobieżenie ich dalszej degradacji .

Program zagospodarowania Zespołu dworsko – parkowego w Wolicy zawiera zasygnalizowane koniecznych prac obejmujących konserwację, renowację, rewaloryzację, modernizację i adaptację historycznego obiektu.

Uszczegółowienie poniższego programu prac konserwatorskich z zastosowaniem specjalistycznych materiałów przy założonej adaptacji dworu przez przyszłego właściciela powinno być wydane na etapie pozwolenia konserwatorskiego. Program taki opracuje konserwator dzieł sztuki, w przypadku wszystkich elementów z piaskowca, tynków, detali architektonicznych, kapliczki przez konserwatora kamienia.

Celem planowanych prac remontowo-konserwatorskich jest przywrócenie wszystkim elementom pełnej wartości technicznej, Wykonanie zakładanych prac wpłynie znacząco na poprawę odbioru estetycznego budynku i pozwoli na właściwą ocenę walorów historycznych i architektonicznych budynku dworu. Aby osiągnąć założone cele należy:

- a) przeprowadzić kompleksowe prace konserwatorskie przy wszystkich powierzchniach na elewacjach budynku,
- b) przeprowadzić kompleksowe prace konserwatorskie przy detalu architektonicznym na elewacji oraz odtworzyć brakujące elementy,
- c) przeprowadzić kompleksowe prace konserwatorskie przy werandzie od strony zewnętrznej, elementach drewnianych i szachulcowych szczytów, schodach wewnętrznych policzkowych dwubiegowych z podestem i balustradami, stropach kasetonowych.
- d) przeprowadzić kompleksowe prace konserwatorskie przy zachowanych elementach drewnianych /krokwiach/ okapów dachów budynku i odtworzyć brakujące dekoracyjne elementy drewniane,
- e) poddać pracom konserwatorskim historyczną istniejącą stolarkę drzwiową,
- f) wykonać wymianę następnych okien na podstawie zachowanej historycznej stolarki .

Ponadto należy wykonać prace związane z:

- g) rozwiązaniem problemu zawilgocenia murów z wykonaniem prawidłowo działającej izolacji,
- h) wyremontowaniem lub wymianą pokrycia dachu i więźby dachowej,
- i) wymianą dalszej części stolarki okiennej i drzwiowej,
- j) dostosowaniem zaplecza socjalnego, sanitarnego i technicznego do nowych funkcji poprzez np. budowę nowych ścianek działowych opartych na nowoczesnych technologiach.
- k) wykonaniem remontu i adaptację poszczególnych pomieszczeń do pełnienia nowych funkcji kulturalnych i turystycznych,
- l) dostosowaniem istniejących schodów na strych do obowiązujących wymogów technicznych,
- m) przebudową i modernizacją instalacji wewnętrznych.
- n) wykonaniem termomodernizacji , zmianę sposobu ogrzewania, modernizacją instalacji grzewczej z uwzględnieniem potrzeb oszczędności energii (energooszczędność i sposób ocieplenia wnętrza),
- o) zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwogniowego,
- p) dostosowaniem obiektu i otoczenia do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych, w tym wyposażyć go w dźwig osobowy, podjazdy, likwidację progów.

7.1 Mury piwnic należy osuszyć za pomocą osuszania mikrofalowego. Metoda ta charakteryzuje się dużą szybkością osuszania murów oraz penetracją przegrody na całą jej grubość. Metoda ta poza osuszaniem niszczy też występujące w murze grzyby i pleśń.

7.2 Po osuszeniu piwnic budynku wykonać dezynfekcję. Obecność grzyba pleśniowego mogła doprowadzić do rozwoju bakterii szkodliwych dla organizmu ludzkiego. Wykonać skucie tynków wewnętrznych na całości ścian piwnic oprócz dwóch pomieszczeń pralni. Należy zapewnić skuteczną ciągłą wentylację wszystkich zawilgoconych pomieszczeń (np. poprzez uchylone otwory okienne).

Destrukt tynku całości ścian wewnętrznych piwnic występuje w postaci przebarwień, lokalnych odspojień i zasolenia, zagrzybień, kwalifikuje te fragmenty wypraw do usunięcia i zastąpienia ich tynkiem renowacyjnym.

Zakres prac przy wykonaniu tynku renowacyjnego wewnętrznego będzie obejmował:

- skucie ręczne destruowanych partii tynku,
- oczyszczenie ścian szczotkami stalowymi z resztek tynku wraz z usunięciem spoin na głęb. 2.0 cm
- odgrzybienia powierzchni ścian,
- wykonanie narzutu podkładowego w postaci suchej zaprawy tynkarskiej, odpornej na zasolenia,
- założenie tynku wyrównawczego i magazynującego sole.
- trzecia warstwa technologiczna to tynk renowacyjny: tynk hydrofobowy, przepuszczalny dla pary wodnej i przyspieszający wysychanie.

Nie dopuszcza się stosowania wyrobów gipsowych w każdej postaci.

7.3 Oczyszczenie schodów z kamienia piaskowca dla wejścia głównego przed budynkiem oraz postumentu kapliczki, schodów betonowych wejściowych wraz z murkami na poziom piwnic nr 08, nr 9 cz. północnej, schodów betonowych wraz z murkami prowadzących na poziom parteru werandy, schodów i murków betonowych do pomieszczeń pralni i kotłowni od strony zachodniej, a także cokołów z kamienia piaskowca wokół murów obwodowych budynku z roślinności, mchów i porostów.

Oczyszczenie należy przeprowadzić mechaniczne, wykonać mycie strumieniem wody przy użyciu myjki wysokociśnieniowej. Przeprowadzić dezynfekcję powierzchni, na której stwierdzono przed przystąpieniem do prac lub w trakcie ich prowadzenia, wzrost mikroorganizmów. Powyższe działania można przeprowadzić poprzez zastosowanie preparatu grzybo i glonobójczego.

7.4 Konserwacja i naprawa cokołów wokół budynku, schodów zewnętrznych i wewnętrznych wykonanych z kamienia piaskowca oraz postumentu kapliczki. Powierzchnia wyłożona kwadratowymi i prostokątnymi płytami jasnego piaskowca nosi ślady użytkowania w postaci drobnych wyszczerbień, spękań. W progu wejścia do budynku występują znaczne ubytki wypełnione zaprawą cementową. Zakłada się pozostawienie nierówności powstałych w wyniku ścierania powierzchni w trakcie użytkowania. Nie zaleca się całkowitego odplamiania powierzchni przebarwionych w strefę przypowierzchniową, które może prowadzić do osłabienia i zwiększenia porowatości powierzchni.

- a) Oczyszczenie powierzchni z zabrudzeń na sucho, wycięcie nożami uszkodzonych fragmentów spoinowania płyt.
- b) Usunięcie wtórnych uzupełnień – odkucie ręczne przy krawędziach z uzupełnianymi fragmentami posadzki. Po odsłonięciu wszystkich miejsc styecznych możliwość odkucia pozostałej masy cementowej za pomocą narzędzi mechanicznych.
- c) Oczyszczenie powierzchni metodą chemiczną preparatami na bazie fluorku amonowego z zastosowaniem pary wodnej pod ciśnieniem. Zbierającą się wodę wraz z resztkami preparatu

odprowadzać w trakcie mycia odkurzaczem, by nie dopuścić do wnikania zanieczyszczeń w głąb porowatej struktury kamienia. Po zabiegu oczyszczania założyć okład odsalający, w celu usunięcia pozostałości substancji chemicznych i zanieczyszczeń.

d) Brakujące ubytki płyt po usunięciu uzupełnień wtórnych zastąpić flekami kamiennymi o wymiarach zgodnych z wymiarem płyt w miejscach uzupełnień. Stosować piaskowiec o zbliżonym składzie i wyglądzie do kamienia po oczyszczeniu z zabrudzeń w miejscu uzupełnienia.

e) Drobnie ubytki uzupełnić zaprawą mineralną na bazie cementu portlandzkiego białego, spoiwa wapiennego, wypełniaczy mineralnych, barwioną w masie (zbliżoną porowatością oraz wybarwieniem powierzchni do oryginału).

f) Uzupełnienie brakujących spoin między płytami kamienia spoiną mineralną cementowo-wapienną podbarwianą w kolorze piaskowca spoinowanej posadzki.

g) Hydrofobizacja elementów preparatami na bazie związków krzemooorganicznych. Nie uszczelniać systemu kapilarnego kamienia.

7.5 Zarysowania gr. powyżej 3mm oraz odspojenia tynku od podłoża, lokalne ubytki tynku.

Dokonać przeglądu oczyszczonego tynku i muru. Szczegółowo ustalić fragmenty odspojone i silnie spękanе, przeznaczone do skucia. W przypadku odspojenia i silnego spękania tynku, w przypadkach destrukcji cegły, dokonać wzmocnień w niezbędnym zakresie. Uzupełnienia spękań oryginalnych wypraw tynkarskich i ubytków należy wykonać zaprawą na bazie wapna trasowego.

Do rekonstrukcji płaszczyzn wypraw tynkarskich i do odtworzenia powierzchni zgodnie z wymaganą fakturą należy zastosować zaprawę także na bazie wapna trasowego.

Naprawy zarysowań murów wykonać wg. technologii przy zastosowaniu prętów spiralnych w zależności od specyfiki rysy. Naprawę drobnych zarysowań cegieł wykonać poprzez sklejenie preparatem do napraw konstrukcji murowych.

7.6 Tynki zewnętrzne roboty malarskie. Uporządkowanie elewacji, naprawa zniszczeń powstałych w trakcie użytkowania, zabezpieczenie przed dalszą destrukcją i przywrócenie wartości estetycznych. Elewacje budynku posiadają tynki wapienno-piaskowe z małą ilością cementu wyprawione w sposób szlachetny. Odstające elementy tynku oraz płaszczyzny elewacji należy skuć. Usunięcie zniszczonego i odpajającego się od muru tynku. W miarę możliwości zakłada się uratowanie i zachowanie jak największej powierzchni tynków oryginalnych. Pozostała powierzchnia tynków będzie podlegała miejscowej renowacji. Z powierzchni tynków usunąć powłoki malarskie i zacierki, a także niepierwotne uzupełnienia. Usuwanie powłok farb oraz czyszczenie proponuje się przeprowadzić nanosząc na elewację środek spulchniający stare powłoki farb dyspersyjnych i olejnych, a następnie spłukując gorącą wodą. W celu doboru metody czyszczenia należy przeprowadzić próby na elewacji.

Po uzyskaniu dostępu z rusztowania należy dokładnie ocenić stan tynków na całości elewacji. Osłabione partie tynków należy wzmocnić estrami kwasu krzemowego. Alternatywnie renowację tynków na wypełnieniach konstrukcji można przeprowadzić z zastosowaniem tradycyjnych zapraw sporządzonych wg. historycznego wzorca lub zapraw opartych na spoiwie wapiennym. Należy dokładnie opracować krawędzie i uczytelnić rysunki boni i opasek okiennych. Generalnym założeniem jest zachowanie obecnej dyspozycji elewacji. W związku ze stanem zachowania oraz technologią oryginalną elewacji zaleca się wykonanie szeregu prac renowacyjno-konserwatorskich. Fragmenty zniszczone, bądź odparzone oraz wadliwe uzupełnienia należy usunąć, a zniszczone detale zrekonstruować z powtórzeniem formy pierwotnej.

Drobne pęknięcia i szczeliny tynku proponuje się wypełnić ekologiczną zaprawą wapienną wysokiej jakości, opartą na „dyspergowanym wapnie” przeznaczoną do wypełniania ubytków do 0,5 cm grubości.

Miejsca mocno narażone na oddziaływanie opadów atmosferycznych, a także miejsca zaatakowane wcześniej przez mikroorganizmy można zagruntować środkiem hydrofobowym płynny preparat do impregnacji w postaci kremu zalecany także do impregnacji materiałów porowatych (także cegieł).

Powłokę malarską można wykonać np. przy zastosowaniu wodorozcieńczalnych - laserunkowych farb krzemoorganicznych pozbawionych bieli tytanowej, wybarwionych na kolor odpowiadający ustalonej kolorystyce elewacji.

Należy zachować historyczną kolorystykę elewacji, gdzie kolor zdobień architektonicznych jest inny od obecnego. Pierwotny kolor nawiązujący do brązu widoczny jest miejscami przy łuszczących się wtórnych nawarstwieniach malarskich.

Wykonać dwukrotne malowanie tynków po wyrezonowaniu, farbą półkryjącą laserunkową, będącą wodną emulsją żywicy silikonowej, kredy i mineralnych pigmentów tlenkowych zapobiega uzyskaniu podłożu o „martwej”, monochromatycznej fakturze.

Otrzymana powłoka barwna będzie posiadała charakter półprzezroczysty. Doskonale scali barwione wyprawy tynkarskie. Jest to technika odwracalna metodami chemicznymi. Niepowodująca ryzyka powstawania zabieleń, zaplamień, co zdarza się w przypadku technik krzemianowych.

7.7 Powierzchnia tynków wewnętrznych poziomu piwnic oprócz pralni nr 04, nr 03 wymaga przeprowadzenia wymiany poprzez skucie, osuszenie, dezynfekcję, nałożenie nowych wypraw tynkarskich. Należy zaznaczyć, że w części pomieszczeń piwnicznych można pozostawić watek ceglany bez konieczności nakładania ponownych wypraw tynkarskich. Taki właśnie częściowo rustykalny wystrój pozostawiono w salach piwnicznych nr 08, nr 09. W związku z koniecznością wykonania wymiany tynków wewnętrznych w pomieszczeniach piwnicznych zachodzi konieczność wykonania robót malarskich na nowo położonej wyprawie tynkarskiej. Roboty malarskie na wewnętrznych ścianach piwnic należy wykonać w połączeniu z wymianą tynków wewnętrznych, oczyszczeniem ścian, zdezynfekowaniem oraz doprowadzeniem do stanu używalności pomieszczeń.

7.8 W ramach prac konserwatorskich należy przeprowadzić szczegółowe badania stratygraficzne tynków pozwalające uszczegółwić pierwotnych nawarstwień, kolorystykę elewacji zewnętrznych i tynków wewnętrznych w tym także w piwnicy. Działania konserwatorskie powinny być skierowane na zachowanie istniejących i przywrócenie zasłoniętych form detalu architektonicznego lub ich rekonstrukcję, poprawę stanu technicznego ścian, przywrócenie pierwotnej kolorystyki elewacji.

W ostatnim półwieczu zostały wykonane szereg robót, które mogące zabytkowi szkodzić. W tym celu należy wykonać odpowiednią ekspertyzę konstrukcyjną poprzedzoną wykonaniem odkrywek i badań także laboratoryjnych. W ten sposób uzyskamy pełną wiedzę o użytej technologii, zastosowanych parametrach i właściwościach materiałów.

Ekspertyza konstrukcyjna dworu powinna być ukierunkowana na stan istniejący:

- tynków zewnętrznych elewacji i schodów,
- tynków wewnętrznych piwnic,
- schodów wewnętrznych ozdobnych odkształconych na poziomie piętra, podpartych z poziomu parteru (dot. podparcia rurą stalową przy wejściu).
- stanu technicznego stropów konstrukcji drewnianej,

- stanu technicznego konstrukcji drewnianej więźby dachowej w tym. zabezpieczenia więźby przed działaniem czynnika mikrobiologicznego oraz przeciwogniowego.

Ekspertyza konstrukcyjna spichlerza powinna być ukierunkowana na stan istniejący:

- należy wykonać ekspertyzę konstrukcyjną z odkrywkami do poziomu posadowienia fundamentów i konstrukcji zrębowych ścian, w celu odpowiedzi na pytanie „*czy jest pełne fundamentowanie czy dalej punktowe, czy zachowane są fragmenty belki podwalinowej, czy w całości wymieniona została na cegłę lub beton*”. Uszczegółowieniem ekspertyzy powinny być wykonane badania geologiczne gruntu, także laboratoryjne pod fundamentami.

- stanu technicznego konstrukcji stropów i więźby dachowej spichlerza w tym zabezpieczenia więźby dachowej przed działaniem czynnika mikrobiologicznego oraz przeciwogniowego. Obecne wejście na poziom strychu jest niewskazane, gdyż zagraża życiu i zdrowiu wchodzącego.

Ekspertyza konstrukcyjna powinna także podać przyczynę powstania rys na tynkach wewnętrznych, oraz możliwości dalszej eksploatacji zdegradowanych stropów nad pomieszczeniami spichlerza.

Ekspertyza w/w dworu i spichlerza powinna zawierać także niezbędne obliczenia statyczno-wytrzymałościowe fundamentów, ścian, stropów, więźby dachowej. Na wykonanie ekspertyzy należy uzyskać pozwolenie od WUOZ.

Mając na uwadze pojawiającą się korozję biologiczną. Należy także wykonać ekspertyzę mykologiczną poziomu piwnic dworu i konstrukcji drewnianej spichlerza ze szczególnym ukierunkowaniem na przekrój ścian zewnętrznych i strop. Ekspertyza konstrukcyjna jest także niezbędna dla określenia nośności stropów w adaptowanych pomieszczeniach.

7.9 W ramach zaleceń konserwatorskich należy wykonać inwentaryzację konserwatorską budynku dworu i spichlerza. Wymagana jest dokumentacja przedprojektowa w której składzie powinna znaleźć się inwentaryzacja konserwatorska w skali 1:50, ze szczegółami ozdobnego stropu i schodów konstrukcji drewnianej. Dokumentacja w/w będzie także wymagana przez Urząd przy uzyskaniu pozwolenia na remont czy zmianę sposobu użytkowania.

Przeprowadzić badania architektoniczne mające ustalić czy obecny budynek dworu został wybudowany w części na starszej budowli czyli komorach piwnicznych, pochodzących prawdopodobnie z końca XVIII wieku.

7.10 Wykonać ocieplenie ścian od wewnątrz budynku poziom parteru i pierwszego piętra.

Działania zmierzające do polepszenia warunków użytkowania budynku są możliwe, o ile dokonywane zmiany nie wpływają na zmniejszenie jego wartości. Straty ciepłe budynku przez ściany zewnętrzne szacowane są na ok. 20–30% ogólnych strat energetycznych. Dużo więcej energii ulatuje np. przez dachy i stropy. Popularne technologie termomodernizacji to:

- docieplenie dachu i stropu nad ostatnią kondygnacją,
- izolacja piwnic,
- wentylacja mechaniczna z rekuperacją,
- docieplenie budynku od wewnątrz.

Ze względu na zabytkową fasadę budynku niemożliwa jest termomodernizacja elewacji od zewnątrz, stąd też pozostaje jedynie możliwość wykonania izolacji „od środka”. Ściany zewnętrzne budynku powinny spełniać warunek w zakresie izolacyjności przegród budowlanych. Proponuje się zastosowanie płyt samonośnych, które nie wymagają usztywnień montażowych. Mogą być zastosowane np. mineralne płyty izolacyjne wykonane z bardzo lekkiej odmiany

betonu komórkowego posiadającą gęstość do 115 kg/m^3 , charakteryzujące się wysoką izolacyjnością termiczną zachowując wszystkie najważniejsze zalety betonu komórkowego.

Przykleja się płyty do powierzchni ściany od wewnątrz. Płyty produkowane są z silikatu wapiennego na bazie mineralnej – kryształki silikatu tworzą mikroporowaty szkielet, co umożliwia uzyskanie wysokich właściwości kapilaryzacyjnych materiału. W przypadku wytworzenia się wilgoci pod warstwą ocieplenia nie ma ryzyka wystąpienia zagrzybienia muru i degradacji izolacji.

Ocieplanie od wewnątrz wiąże się ze zjawiskiem wnikania pary wodnej w strukturę przegrody i jej kondensacji. Płyty klimatyczne są materiałem, który jest odporny na ten proces oraz umożliwia prawidłowe funkcjonowanie przegrody. Płyta klimatyczna, dzięki swojej aktywności kapilarnej samoczynnie reguluje wilgotność powietrza poprzez natychmiastowe pochłanianie wilgoci i rozmieszcza ją na całej swojej powierzchni, skąd zostaje ona w bardzo krótkim czasie odparowana.

Wskazane jest przed przystąpieniem do wykonywania robót wykonać audyt termo modernizacyjny obiektu oraz źródła ciepła. Jest to opracowanie określające zakres i parametry techniczne oraz ekonomiczne przedsięwzięcia termo modernizacyjnego, ze wskazaniem rozwiązania optymalnego z punktu widzenia kosztów realizacji oraz oszczędności energii. Audyt jest podstawą do uzyskania premii termo modernizacyjnej oraz stanowi założenia do projektu budowlanego dotyczącego realizowanego przedsięwzięcia.

7.11 Izolacja pionowa. Według materiałów archiwalnych, które udostępnił Inwestor tzw. „Biała karta” pkt. nr 18 istnieje zapis o wykonaniu po wojnie izolacji pionowej oraz instalacji burzowej. Izolacja ta nie spełnia wymaganych warunków, gdyż wilgoć nadal przedostaje się przez ściany. W związku z tym należy po dokonaniu osuszenia wykonać prace związane z odnowieniem izolacji pionowej ścian fundamentowych. Okładzinę ścian zewnętrznych z kamienia piaskowca, która jest wykonana od poziomu terenu do wysokości ca. 120 cm czyli poziomu stropu nad piwnicami należy pozostawić i poddać konserwacji zachowawczej z godnie z programem prac konserwatorskich. Należy wykonać wykop przy ścianach pionowych od poziomu terenu do poziomu posadzki. W przypadku pogłębienia piwnic do poziomu posadzki po pogłębieniu. Fundamenty należy odkrywać odcinkami. Dokonać odgrzybiania przy użyciu szczotek stalowych. W przypadku napotkania izolacji pionowej należy ją zdemontować (skuć). Ręczne zagruntować powierzchnię pionową pod uszczelnienia w wybranej technologii. Uszczelnić dwoma warstwami powierzchnie pionowe, które są poddane działaniu wody pochodzącej z gruntu. Zatopić jedną warstwę siatki w izolacji na ścianach. Docieplić ściany piwnic pod poziomem terenu płytami polistyrenowymi (styropianowymi) mocowanymi cało-powierzchniowo. Zasypać wykop pospółką. Możliwe jest zastosowanie także systemów izolacji polimerowo – bitumicznych innych firm specjalizujących się w produktach dla obiektów zabytkowych.

W przypadku występowania pęknięć w fundamentach budynku, należy je wypełnić odpowiednią zaprawą iniekcyjną do wypełniania szczelin, na powierzchnie zewnętrzne nałożyć, wodoszczelny materiał na siatce z włókna do mas grubość powłoki ok. 4 mm.

7.12 Proponowane jest wykonanie izolacji pionowej metodą iniekcji krystalicznej kurtynowej na całej powierzchni ścian wewnętrznych piwnicznych stykających się z częścią zasypanych piwnic. Według literatury fachowej jest dopuszczalne wykonanie iniekcji w murach z kamienia nawet nierówno ułożonego. W przypadku murów z chłonnego kamienia naturalnego otwory należy wykonywać w kamieniach, a w przypadku murów nie chłonnych z kamieni łupanych - w spoinach. Natomiast na jakim poziomie zostanie założona iniekcja będzie zależało od projektanta.

7.13 Izolacja pozioma budynku. Wykonać można izolację poprzez wykonanie uszczelnienia przekroju poprzecznego muru. Do tego celu zaleca się użycie żywicy silikonowej. Na odpowiednio zaplanowanym poziomie (powyżej gruntu od zewnątrz – w poziomie) należy wywiercić w murze rząd otworów. Mur należy nasączać na drodze iniekcji preparatem krzemionkująco-hydrofobizującym, stale podając świeże porcje, aż ściana wchłonie całą konieczną ilość. Gdy mur zostanie nasycony środkiem iniekcyjnym, należy wykonane wcześniej otwory zasklepić wchodzącą w skład systemu zaprawą wysokiej porowatości i odporności na siarczany.

7.14 Izolacja pozioma podposadzkowa w piwnicy. Na całej pow. piwnic historycznych budynku wykonać można brakującą izolację p.włgociową poziomą, termiczną i przeciwwilgociową posadzkową na gruncie oprócz pomieszczeń wyremontowanych takich jak: kotłownia i dwóch pom. pralni. Istniejącą posadzkę z płytek ceramicznych oraz warstwę wylewki cementowej należy skuć. Odsłonięte warstwy podposadzkowe należy rozebrać na głębokość równoważną dla wykonania nowych projektowanych warstw. Istniejąca i nowowykonana posadzka powinna być na tym samym poziomie. Podłoże należy zaizolować przeciw wilgoci podciągającej i napierającej. Wykonać izolację poziomą cieplną.

7.15 Wykonać drenaż opaskowy (pierścieniowy) wzdłuż obrysu budynku. Brak jest informacji o istnieniu drenażu opaskowego wokół budynku, brak jest dokumentacji świadczącej o jego wykonaniu. Mając na uwadze zawilgocenie piwnic można stwierdzić z dużą pewnością, że brak jest drenażu opaskowego lub niewłaściwie działa. Podczas wykonywania robót projektowych należy wykonać ekspertyzę konstrukcyjną (sanitarną) w zakresie drenażu. Stanowiąc będzie skuteczne zabezpieczenie przy zagrożeniu podtapianiem części podziemnych budynku wodą zaskórną i gruntową. Zastosować studzienki drenarskie z osadnikiem oraz studzienki rewizyjne służące do odpowietrzania i okresowego czyszczenia. Drenaż opaskowy powinien posiadać studzienkę zbiorczą służącą do odprowadzenia wód drenażowych do odbiornika kanalizacji deszczowej. Drenaż opaskowy należy przysypać obsypką filtracyjną np. z keramzytu, która zabezpieczy przed przedostaniem się do środka rury zanieczyszczeń oraz przed zatykaniem jej otworów perforacyjnych. Teren wokół obiektu należy ukształtować w taki sposób, aby woda odprowadzana była na zewnątrz.

7.16 Wyremontować istniejące szachty przy oknach piwnicznych. Szachty powinny posiadać podłączenie do sieci kanalizacji odprowadzające wody deszczowe. W tym celu należy wykonać podłączenia do tych instalacji. Pozostałe otwory okienne piwniczne są na równi lub powyżej terenu w zależności od jego ukształtowania. Okna piwniczne należy przewidzieć do wymiany.

7.17 Stropy o konstrukcji drewnianej są wyeksploatowane, przestarzałe technologicznie, nie posiadają wymaganej odporności ogniowej. Należy **wykonać ekspertyzę lub ocenę stanu technicznego stropów** oraz całości budynku także pod względem p.poż. mającą na uwadze zmianę funkcji budynku. Pierwotna wykonana ekspertyza wraz ze zgodą na odstąpienie była wykonana dla funkcji „domu dziecka”. W związku ze zmianą funkcji na inną będzie ona nieaktualna.

7.18 Perspektywicznie należy przewidzieć wymianę stropów drewnianych, gdyż czas ich dopuszczalnej eksploatacji dobiega końca. Dla potwierdzenia konieczności wymiany stropów związanych z wybranym przeznaczeniem budynku oraz zmianą obciążeń normowych można **wykonać ekspertyzę konstrukcyjną stropów.** Będzie ona pomocna przy podjęciu decyzji o dalszym użytkowaniu stropów i wymagana przez urząd przy wydaniu pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku.

7.19 Wykonać remont w połączeniu ze wzmocnieniem konstrukcji dachu. Więźba dachowa budynku dworu jest przynajmniej w 65% zamortyzowana z powodu wieku oraz czynników destrukcyjnych. Konstrukcję dachu przeliczyć w oparciu o obowiązujące normy związane z obciążeniami śniegiem i wiatrem, a następnie wzmocnić do wyników z wykonanych obliczeń. Technologia wykonania : według dokumentacji projektowo-wykonawczej opartej o szczegółowe obliczenia statyczne więźby dachowej i murów zewnętrznych. Dokumentacja powinna zakładać, że w rezultacie projektowych wzmocnień więźba dachowa nie będzie przekazywała żadnych sił poziomych na mury zewnętrzne oraz, że będzie ona w stanie przenieść całość sił od wiatru i śniegu.

7.20 Dokonać wymiany pokrycia dachu wraz z uzupełnieniem i naprawą elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz z izolacją połaci wełną mineralną. Podczas wymiany pokrycia dachu należy wykonać szczegółowy i indywidualny przegląd stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, zwłaszcza zaś krokwi w ich dolnej i górnej części, płatwi i murlat.

Zbadano elementy drewniane więźby dachowej, poddasza, stropów uszkodzone przez larwy owada spuszczela pospolitego. W zależności od stopnia uszkodzenia zaproponowano odpowiednią naprawę lub alternatywnie wymianę elementu na nowy. Elementy drewniane ze stwierdzonym porażeniem przez owada spuszczela pospolitego, przewidziane do oczyszczenia, ewentualnego wzmocnienia i pozostawienia w konstrukcji należy zaimpregnować preparatem solnym o nazwie zgodnie z instrukcją stosowania.

Elementy drewniane nowe (z drewna surowego) przeznaczone do wbudowania.

np. jako wzmocnienia lub uzupełnienia oraz deski podłogi należy wstępnie zaimpregnować także w/w preparatem .

Remont dachu należy wykonać w sposób zabezpieczający zabytek przed uszkodzeniem i rozwojem ewentualnych procesów niszczących, w tym przewidzieć wymianę zniszczonych elementów deskowania, dachu. Zachować tradycyjny wygląd obróbek blacharskich nie powodujących korozji, np. stosować blachę tytanowo-cynkową. Wskazane jest stosowanie śniegołapów w formie kolców/haków.

Zaleca się zachowanie oryginalnego pokrycia dachowego z wykonaniem niezbędnych jego uzupełnień z użyciem materiału maksymalnie zbliżonego kształtem oraz kolorem. Niemniej jednak, jeżeli stan techniczny pokrycia nie będzie pozwalał na jego dalszą eksploatację, nie ma przeciwwskazań konserwatorskich dla wymiany pokrycia dachowego na nowe tego samego rodzaju. Przy wymianie należy zachować kształt, kolor oraz sposób wykończenia oryginalnego pokrycia.

Podczas naprawy i wymiany elementów więźby dachowej należy stosować tradycyjne połączenia ciesielskie oraz odtworzyć dekoracyjne profile oryginalnych elementów. W poddaszach użytkowych posiadających pełne deskowanie, dopuszczalne jest wykonanie membrany paroprzepuszczalnej.

7.21 Konserwacja elementów drewnianych. W skład drewnianych elementów należy zaliczyć: schody wewnętrzne policzkowe dwubiegowe z podestem i balustradami, wystrój z kasetonów, lico elewacji werandy, ościeża otworów drzwiowych, elementy drewniane i szachulcowych szczytów. Stan ich zachowania ogólnie zadowalający.

Zakłada się przeprowadzenie konserwacji miejscowej tylko w miejscach uszkodzeń, bez demontażu elementów. Wymaga się także wykonania naprawy konstrukcyjnej stropu w miejscu podparcia rurką stalową.

W związku z tym należy wykonać:

- a. Wykonać dokumentację fotograficzną i opisową stanu technicznego przed przystąpieniem do prac konserwatorskich, z uwzględnieniem miejsc szczególnie zniszczonych.

- b. Wykonać odkrywki nawarstwień malarskich w celu zweryfikowania kolorystyki.
W przypadku podjęcia decyzji wymiany większych elementów po zdjęciu powłok malarskich, wykonać inwentaryzację rysunkową wymienianych fragmentów.
- c. Usunąć przemalowania do czystego drewna sposobem termicznym i mechanicznym, z zastosowaniem preparatów chemicznych do usuwania powłok. Wybór konkretnych środków uzależniony będzie od prób wykonanych bezpośrednio na obiekcie, pozostawiając ewentualnie „świadki” pierwotnej kolorystyki.
- d. Przeprowadzić dezynfekcję i dezynsekcję.
- e. Dokonać oceny jakości złączy stolarskich i w przypadku rozpojenia złączy, a także dużej ilości ubytków, spękań, wypaczeń, porażenia dużą korozją biologiczną.
- f. Przeprowadzić ewentualną miejscową impregnację drewna.
- g. Wyrównać, wyszlifować powierzchnię drewna, skleić ewentualne pęknięcia elementów drewnianych.
- h. Wykonać flekowanie ubytków i wypaczeń wysezonowanym drewnem tego samego gatunku. Drobne ubytki wypełnić kitem na bazie spoiwa syntetycznego. W miejscach najbardziej narażonych na spękania, wzdłuż łączeń drewnianej konstrukcji należy zastosować elastyczne wypełnienia na bazie poliuretanowego lub silikonowego spoiwa z pyłem drzewnym.
- i. Wykonać rekonstrukcję elementów brakujących na wzór pierwotnych wyrównać, wyszlifować powierzchnię drewna, skleić ewentualne pęknięcia elementów drewnianych.
- j. Wykonać prace malarskie polegające na trzykrotnym szpachlowaniu i szlifowaniu.
- k. Opracowanie dokumentacji z przebiegu konserwacji schodów.

7.22 Stolarka okienna i drzwiowa posiadają indywidualnie zaprojektowane formy i kolorystykę, stanowiące istotny element budynku o charakterze dekoracyjnym, a zarazem podkreślającym harmonię proporcji w obrębie detalu architektonicznego ścian oraz otworów. Definiującym przynależność stylową i charakter całej budowli. W związku z powyższym należy skłaniać się w kierunku renowacji istniejącej historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a nie jej wymiany na nową.

Większość drzwi została wymieniona na nowe o konstrukcji drewnianej. Pozostały jedynie historyczne ościeżnice. Należy poddać renowacji oryginalne ościeżnice i stolarkę drzwiową wewnętrzną. Usunąć wtórne przemalowania i odtworzyć pierwotną kolorystykę, a jeśli jej ustalenie okaże się niemożliwe. Dopuszcza się kolorystykę typową dla okresu powstania wystroju wnętrz, z priorytetem dla kolorów takich, jak kość słoniowa, jasnopiaskowy itp. Drzwi z uszkodzonym detalem snycerskim należy poddać konserwacji uzupełniając o zniszczony detal.

W przypadku konieczności wymiany zniszczonych elementów bądź całych egzemplarzy stolarek, należy je odtworzyć na wzór oryginału (zachowując kształt, konstrukcję, proporcje, profile, podziały, materiał) w oparciu o wykonaną inwentaryzację rysunkowo-pomiarową.

W kwestii możliwości wymiany całych stolarek, urząd podejmuje stanowisko po przedłożeniu dokumentacji konserwatorskiej dot. jej chronologii, stratygrafii (kolorystyki) i stanu zachowania. Zaznacza się, że część stolarki okiennej została wymieniona na nową z drewna klejonego i szybami zespolonymi.

Ze względu na zły stan techniczny powinna być przeznaczona do generalnego remontu, konserwacji oraz modernizacji polegającej na uszczelnieniu. Wbudowaniu i wymianie wewnętrznych skrzydeł na nowe z dodatkowymi przylgami, uszczelkami, szklone pakietami z dwoma szybami.

W skrzydłach wewnętrznych zastosowane będą wpuszczane zasuwnice środkowe z klameczką mosiężną lub klamką w kształcie zakrętki zasuwnicy.

Nowe okna i drzwi należy wbudować w istniejące ościeża bez zmiany poziomów nadproży, progów i parapetów. Wstawienie nowej stolarki okiennej i drzwiowej należy wykonać po reperacjach konstrukcyjnych na elewacjach, przed remontem konserwatorskim tynków i detali architektonicznych, przed założeniem nowych tynków na elewacjach i we wnętrzach. Nowe okna i drzwi wbudowanie w istniejące ościeże w takim samym ustawieniu w stosunku do lica zewnętrznego elewacji, jak okno stare.

7.23 a. Część elektryczna.

Należy ocenić czy istniejące zasilanie budynku jest wystarczające i w należytym stanie by zapewnić poprawne funkcjonowanie rewitalizowanego dworu. Jeśli istniejące zasilanie nie spełni oczekiwanych wymogów Wykonawca uzyska nowe warunki zasilania, wykona niezbędną dokumentację budowlaną i wykonawczą oraz wykona instalacje przyłącza. W związku z adaptacją budynku do przyszłych celów należy wymagać aby wszystkie instalacje wewnątrz budynku wykonać, jako nowe. W ramach prac przewidzieć należy również przebudowę istniejących przyłączy elektrycznych do budynków z napowietrznych na kablowe. Na powyższe prace uzyskać należy warunki techniczne.

Miejsce montażu skrzynki elektrycznej czyli rozdzielnic elektrycznej określa Zakład Energetyczny w oparciu o odrębne przepisy z tego zakresu. W związku z tym, możemy montować skrzynkę według wymogów zakładu Energetycznego, albo pozostawiamy w dotychczasowym miejscu bez wymiany.

7.23. b. Część sanitarna.

- a) W budynku z uwagi na długoletni okres użytkowania przewody wodociągowe mogą być pozarastane kamieniem zmniejszając ich przekroje. W instalacji wodociągowej należy wymienić wszystkie piony i poziomy oraz wymianę armatury białej.
- b) W podpiwniczeniu znajduje się pralnia i kotłownia oraz zaplecze magazynowe zapleczem magazynowym. Należy zmodernizować istniejącą kotłownię gazową na nowocześniejszą i bardziej ekonomiczną (można zainstalować pompę ciepła, jako system uzupełniający).
- c) Zastosować ekologiczny sposób ogrzewania budynku. W miarę możliwości ukryć rury grzewcze bądź pomalować je w sposób maskujący i neutralny z podłożem.
- d) W budynku zastosowano wentylację grawitacyjną w pomieszczeniach węzłów sanitarnych, kuchni. W pokojach brak wentylacji. Pozostały system wentylacji grawitacyjnej jest całkowicie niewydajny i nie zapewnia dostatecznej wymiany powietrza. W pomieszczeniach pokoi zazwyczaj brak wentylacji. Pomieszczenia przeznaczone są do użytkowania niezwykle intensywnego, wpływa to na bardzo wysoki poziom wilgotności powietrza. Kanały wentylacyjne, które istnieją tylko w niektórych pomieszczeniach zapewniają jedynie wyciąg powietrza na zewnątrz budynku, pod warunkiem, że świeże powietrze napływa z innego źródła (nieszczelności w oknach, i drzwiach do pomieszczeń).

Proponowanym rozwiązaniem jest zaprojektowanie i wykonanie systemu wentylacji wszystkich pomieszczeń z wykorzystaniem wspólnej mechanicznej centrali wentylacyjnej wraz z odzyskiem ciepła. Takie rozwiązanie nie tylko zapewni prawidłową wentylację wszystkich pomieszczeń, ale także zmniejszy koszty ogrzewania poprzez odzysk ciepła. Dlatego właśnie kominy ceglane mogą być zbędne i mogą pozostać atrapami. Przypominamy, że łączenie wentylacji mechanicznej z grawitacyjną jest niedozwolone na podstawie rozporządzenia ministra budownictwa.

7.d. Zalecenia konserwatorskie dla budynku spichlerza , w tym działania zabezpieczające i konserwatorskie mające na celu zapobieżenie ich dalszej degradacji.

Pomieszczenia wewnętrzne czyli: pokoje, węzeł sanitarny, kuchnia zostały wyremontowane.

Pozostało do remontu:

- a. więźba dachowa wraz ze stropem,
- b. pokrycie dachu, rynny rury spustowe, obróbki blacharskie,

- c. elewacja budynku, cokół fundamentowy.
- d. stolarka drzwiowa zewnętrzna wtórna.
- e. kominy ceglane w przestrzeni strychowej oraz ponad dachem.

7.24. Więźba dachowa budynku spichlerza jest także przynajmniej w 65% zamortyzowana z powodu wieku, oraz czynników destrukcyjnych opisanych powyżej. Wykonać remont w połączeniu ze wzmocnieniem konstrukcji dachu o identycznym kształcie, co istniejąca konstrukcja drewniana. Sposób przeprowadzenia remontu opisano powyżej w pkt.więźba dachowa budynku dworu.

7.25. Elewacja konstrukcji drewnianej budynku dawnego spichlerza. Część elementów drewnianych poddać remontowi. Ocenia się przynajmniej 35% drewna konstrukcyjnego w budynku spichlerza powinna być przeznaczona do remontu. Należy wykonać na kolejnych elementach budynku następujące prace:

- a) Przed przystąpieniem do prac remontowych wszystkie powierzchnie zdezynfekować i odgrzybić preparatem przeciwpleśniowym.
- b) Należy dokładnie oczyścić elementy od zewnątrz, usuwając z nich żerowiska owadzie i destrukty grzybowe przy użyciu mechanicznych drucianych szczotek obrotowych, jednocześnie odpylając ich powierzchnie przy użyciu odkurzacza przemysłowego.
- c) Przygotowaną powierzchnię drewna zaleca się zdezynfekować metodą 2-krotnego natrysku roztworem wodnym środka dezynfekcyjnego.
- d) Wszystkie drewniane elementy budowlane poddawane zabiegom konserwacyjnym lub wymianie (zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne) należy uodpornić do granic niezapalności i nierozprzestrzeniania ognia w sposób następujący:
 - wykonać impregnację materiałem tiksotropowym, nie zawierającym rozpuszczalnika, w konsystencji pasty,
 - wykonać powłokę zabezpieczenia przeciwogniowego bezbarwnym lakierem systemowym, przeznaczonym do powierzchni zabezpieczonych.
- e) Zastosować rozpuszczalnikowy impregnat o wysokiej skuteczności zwalczającej z jednoczesną funkcją zapobiegania rozwojowi grzybów, insektów i przeciwdziałania zgniliznie drewna. Zastosowanie do drewna konstrukcyjnego i drewna na zewnątrz.
- f) Zastosować preparaty wzmacniające oraz do uzupełnienia ubytków. Środek do wzmacniania starych zniszczonych przez insekty i grzyby elementów drewnianych. Metody stosowania: smarowanie pędzlem, iniekcja grawitacyjna, iniekcja automatyczna, moczenie. Zużycie w zależności od chłonności elementu.
- g) Zastosować specjalną żywicę do rekonstrukcji elementów i wypełniania ubytków w drewnie, możliwe łączenie z wiórem drzewnym w celu uzyskania optymalnego charakteru drewna pozwalającego na osiągnięcie pierwotnej nośności elementów podlegających rekonstrukcji.

Zabezpieczyć elewacje drewniane środkiem ochronnym od czynników atmosferycznych – wodna, bezbarwna powłoka ochronna, zawierająca absorbery UV i absorbery ligniny, tworząca otwartą dyfuzyjnie powłokę, jodopropynylobutylokarbaminian.

Konserwację uszkodzonych elementów drewnianych, przez szkodniki biologiczne, należy wykonać stosując iniekcje wgłębne ksylenem w otwory po bioszkodnikach oraz iniekcje strukturalne drewna

żywicami akrylowymi. Występujące luzy między elementami w połączeniach oraz miejscach nieznacznego uszkodzenia, drewna, a także elementy o spękaniach podłużnych o znacznej rozwartości wypełnić szczelnie elementami drewnianymi wklejanymi kompozycją na bazie żywicy epoksydowej o składzie w poprzednim wydaniu dokumentacji konserwatorskiej z dnia 1 lipca 2020r.

h) Konserwację uszkodzonych elementów drewnianych, przez szkodniki biologiczne, należy wykonać stosując iniekcje wgłębne ksylenem w otwory po bioszkodnikach oraz iniekcje strukturalne drewna żywicami akrylowymi.

i) Występujące luzy między elementami w połączeniach oraz miejscach nieznacznego uszkodzenia drewna wypełnić szczelnie elementami drewnianymi wklejanymi kompozycją na bazie żywicy epoksydowej.

j) Elementy o spękaniach podłużnych o znacznej rozwartości wypełnić wtłaczaną pod ciśnieniem kompozycją z żywicy epoksydowej.

7.e. Zalecenia konserwatorskie dla parku , w tym działania zabezpieczające i konserwatorskie mające na celu zapobieżenie ich dalszej degradacji .

Teren zewnętrzny: Kolorem zielonym zaznaczono drzewostan parku. Mapę w skali 1:500 załączono do dokumentacji. Na mapie nr 6 zaznaczono istniejący drzewostan. Głównymi gatunkami są jesiony, lipy, dęby, modrzewie, oraz pojedyncze sztuki kasztanowca, orzecha włoskiego, wiśni, samosiejki brzozy według poniższego wykazu. Najcenniejsze okazy głównie dęby i jesiony zaznaczono kolorem czerwonym.

Lp.	Gatunek	Łacina	Obwód pnia w cm	Uwagi:
1	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	210	
2	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	265	
3	Kasztanowiec	Aesculus hippocastanum L	280	
4	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	185	
5	Modrzew	Larix decidua Mill	153	
6	Brzoza	Betulaceae Gray	180	
7	Modrzew europejski	Larix decidua Mill	130	
8	Modrzew europejski	Larix decidua Mill	130	
9	Modrzew europejski	Larix decidua Mill	135	
10	Modrzew europejski	Larix decidua Mill	120	
11	Orzech		120	
12	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	128	
13	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	180	
14	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	
15	Lipa drobnolistna	Tilia cordata Mill	210	
16	Lipa drobnolistna	Tilia cordata Mill	170	
17	Lipa drobnolistna	Tilia cordata Mill	210	
18	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	325	
19	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	
20	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	195	
21	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	
22	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	
23	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	

24	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	
25	Dąb	Quercus robur L	320	
26	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	190	
27	Lipa drobnolistna	Tilia cordata	190	
28	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
29	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	195	
30	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
31	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
32	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
33	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
34	Dąb	Quercus robur L	440	
35	Dąb	Quercus robur L	380	
36	Jesion	Fraxinus excelsior	120	
37	Dąb	Quercus robur L	380	
38	Dąb	Quercus robur L	380	
39	Jesiony wyniosły dwa zrosnięte pnie	Fraxinus excelsior	90+60 cm	
40	Dąb	Quercus robur L	380	Uszkodzony starodrzew
41	Dąb	Quercus robur L	410	
42	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
43	Dąb	Quercus robur L	445	
44	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	150	
45	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	128	
46	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	320	
47	Dąb	Quercus robur L	380	
48	Wiśnia pospolita	Prunus cerasus L	130	
49	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	100	
50	Dąb	Quercus robur L	960	Wyjątkowo okazały starodrzew
51	Dąb	Quercus robur L	1024	Wyjątkowo okazały starodrzew
52	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	256	
53	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	110	
54	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	110	
55-59	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	110	
60	Jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	110	
61	Brzoza	Betulaceae Gray	80	
62	Kasztanowiec zwyczajny	Aesculus hippocastanum L	110	
63	Brzozy szt.3	Betulaceae Gray	3x60	
64--75	Jesiony wyniosły	Fraxinus excelsior	80-110	

W otoczeniu budynku zlokalizowane są tereny zielone o charakterze rekreacyjnym (np. skwery). Przed budynkiem klomb ze współczesnymi nasadzeniami magnolii szerokolistnej,

W ramach rewitalizacji należy wykonać najpilniejsze prace polegające na:

- uporządkowanie terenu,
- prace pielęgnacyjne,

- c. wszystkie cięcia sanitarne, techniczne, prześwietlające prowadzone w koronach drzew, winny być wykonane zgodnie ze sztuką ogrodniczą,
- d. cięcia sanitarne obejmują usunięcie konarów obumarłych, nadłamanych, cięcia techniczne wchodzących w kolizję z obiektami budowlanymi, liniami napowietrznymi, wzdłuż ciągów komunikacyjnych; cięcia prześwietlające służą rozluźnieniu zagęszczonej korony, zmniejszeniu oporu siły wiatru,
- e. cięcia drzew w miarę potrzeb, wykonać usuwając do 20% masy asymilacyjnej drzewa, cięcia grubych gałęzi traktować jako ostateczność oraz po ich wykonaniu zabezpieczyć „ranę” odpowiednim środkiem grzybobójczym (n. d. drzew iglastych),
- f. cięcia pielęgnacyjne krzewów ozdobnych przed budynkiem w celu ich formowania, korygowania- przeprowadzić można zgodnie ze sztuką ogrodniczą,
- g. Wycinka samosiejek wraz z karczowaniem samosiejek należy rozumieć jako usuwanie samosiejek i krzewów wraz z korzeniami w celu oczyszczenia gruntu. Po wykarczowaniu należy uzupełnić ubytki gleby wraz z wyrównaniem i wygrabieniem terenu prac.

Nie przewiduje się dodatkowych nasadzeń drzewostanu, gdyż znaczne nakłady finansowe powinny być poniesione na zadbanie istniejących nasadzeń. Różnica poziomów terenu, na którym istnieją nasadzenia wzdłuż stoku północ-południe wynosi około kilkunastu metrów czyli wody deszczowe, także podskórne spływają w stronę drogi. Powoduje to nawodnienie , rozluźnienie gruntu. Inną sprawą jest także negatywne oddziaływanie na fundamenty budynku.

Ścieżki parkowe są wykonane z kostki betonowej. Można wykonać konserwację oraz naprawę w kilku miejscach. Dopuszczalna jest wymiana nawierzchni na inną najlepiej jednak w miarę wolnych środków finansowych oraz za zgodą PWKZ.

Montaż małej architektury Można umiejscowić ławki w okolicy istniejących boisk do piłki siatkowej i koszykowej oraz w rejonie starych dębów w narożu południowo-zachodnim.

W celu jak najlepszego wykonania prac przywracających zabytkowi jego dawną świetność istnieje konieczność opracowania projektu realizacji, który będzie zawierał m.in. dokładny opis parku, analizę jego historycznego układu, projekt odtworzenia alejek wraz z określeniem rodzaju ich nawierzchni, umiejscowienia elementów małej architektury czy też dokonania ewentualnych nasadzeń uzupełniających.

Ogrodzenie Obecne ogrodzenie z siatki nie przebiega zgodnie z granicą działki. Należy poprzez uprawnionego geodetę wytyczyć rzeczywiste granice działki, tak aby przeszły nabywca miał czytelny obraz nabywanej nieruchomości. Istniejące ogrodzenie jest w złym stanie i wymaga wymiany z zastosowaniem materiałów odpowiadającym randze zabytku.

W związku z zabytkowym charakterem Zespołu dworsko- parkowego, które objęte są wpisem do rejestru zabytków, roboty remontowo – budowlane należy wykonywać ze szczególną starannością i wrażliwością estetyczną, zgodnie ze sztuką konserwatorską, przepisami technicznymi – budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, a także pod nadzorem osób posiadających odpowiednie przygotowanie zawodowe zarówno konserwatorskie jak i budowlane. Stosowane do robót budowlanych materiały powinny posiadać atesty lub dopuszczenia do stosowania w budownictwie i odpowiadać obowiązującym normom.

Aktualny stan techniczny budynku dworu i spichlerza zakwalifikowano, jako zadawalający. W celu osiągnięcia ustawowych wymagań należy przeprowadzić remont i adaptację związaną ze zmianą sposobu użytkowania. Zakłada się dostosowanie budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie Dz. U. z 2019 r., poz. 1696 ze zm. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Wymagania zawarto w powyższej dokumentacji konserwatorskiej dotyczącej zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem, z uwzględnieniem historycznej funkcji oraz wartości tego zabytku.

Należy także dostosować budynki do obowiązujących przepisów w zakresie określonym w art. 25 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 282) oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Dokumentacja wykonana jest dla Zamawiającego w celu uzyskania od Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pozwolenia na sprzedaż zabytku nieruchomego.

Niniejsza ekspertyza uznana jest za dzieło prawa autorskiego w rozumieniu Ustawy z dnia 4.2.94 o prawie autorskim i prawach pokrewnych [Dz.U. 24/94]. Kopiowanie, rozpowszechnianie niezgodnie z zawartą umową z Powiatem Jasielskim oraz wykorzystywanie dla innych obiektów nie może być dokonane bez pisemnej zgody autorów.

Kolorem niebieskim powyższy tekst uzupełniono o zagadnienia podniesione w pismach K-IRN.5183.78.2020.BŁD z 24.07.2020r. oraz K-IRN.5183.782020.BŁD.Z 18.08.2020r. Niniejsze opracowanie ważne jest 2 lata od momentu przekazania jej Inwestorowi za potwierdzeniem protokołu odbioru.

Kraków, 5 września 2020r.

Autorzy:

1. W zakresie dokumentacji konserwatorskiej:

KONSERWATOR DZIEŁ SZTUKI
mgr Wojciech Szczurek
30-376 Kraków, ul. Moraczewskiego 14/1
tel. 600 358 313

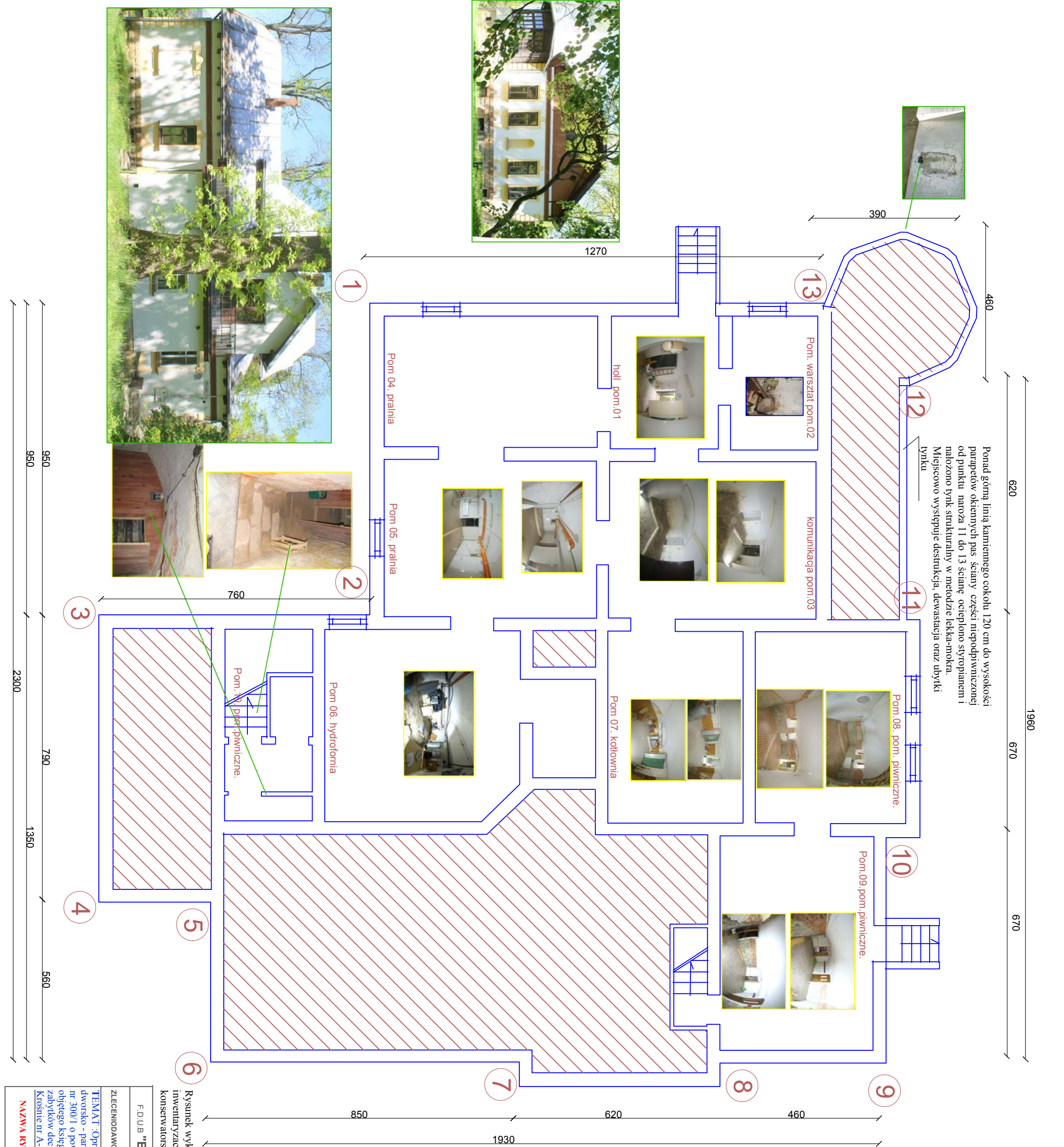


2. W zakresie konstrukcji budynku i mykologii:

mgr inż. bud. lądowego Zbigniew Chomiczewski
Upr. UAN-Upr.18/88 konstrukcyjno-budowlane
wykonawcze bez ograniczeń oraz do ocen i badania stanu
technicznego wszystkich budynków i budowli. Upr. proj. w ogr. zakresie
Mykolog Budowlany Świadectwo Polskiego Stowarzyszenia
Mykologów Budowlanych Nr 08/Sp/2015
email: europrojektsc@wp.pl zam 32-014 Brzezcie 407
tel. 508-315-015



EUROPROJEKT
FIRMA DORADCTWO USŁUGOWA BUDOWNICTWA
Zbigniew Chomiczewski
32-014 Brzezcie 407, tel. 508 315 015
e-mail: europrojektsc@wp.pl
NIP 679-210-25-88, REGON 356317089



Rysunek wykonano na podstawie uproszczonej inwentaryzacji będącej w zasobach archiwum służb konserwatorskich oraz właściciela.

F.D.U.B. "EuroProjekt", 32-014 Brzeznie 407 e-mail: europrojekt@wp.pl lub tel.kom. 508-315-015

ZLECIENIODAWCA: Powiat Jasielski reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Jasielskiego

TEMAT: Opracowanie dokumentacji konserwatorskiej dla Zespołu dworsko - parkowego w Wołicy, zlokalizowanego na działce ewid. nr 300/1 o pow. 2,4025 ha położonej w Wołicy, gmina Jasio, objętego księgą wieczysta KSIJ/00051665/3, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krośnie nr A-898 (d. A-62) z dnia 30.01.1985 r.		BRANŻA: DOKUMENTACJA KONSERWATORSKA	SKALA: 1 : 100
NAZWA RYSUNKU: RZUT PIWNIC		Rys. nr 1	Data: czerwiec 2020 rok



Rysunek wykonano na podstawie uproszczonej inwentaryzacji będącej w zasobach archiwum służb konserwatorskich oraz właściciela.

F.D.U.B "EuroProjekt", 32-014 Bieżanie 407 e-mail: europrojekt@wp.pl lub telkom: 508-315-015

ZLECENIODAWCA: Powiat Jasielski reprezentowany przez Zarząd Powiatu Jasielskiego

TEMAT: Opracowanie dokumentacji konserwatorskiej dla Zespołu dworsko - parkowego w Wołcy, zlokalizowanego na działce ewid. nr 300/1 o pow. 2,4025 ha położonej w Wołcy, gmina Jasio, objętego księgą wieczysta KS11/00051665/3, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krośnie nr A-898 (d. A-62) z dnia 30.01.1985 r.

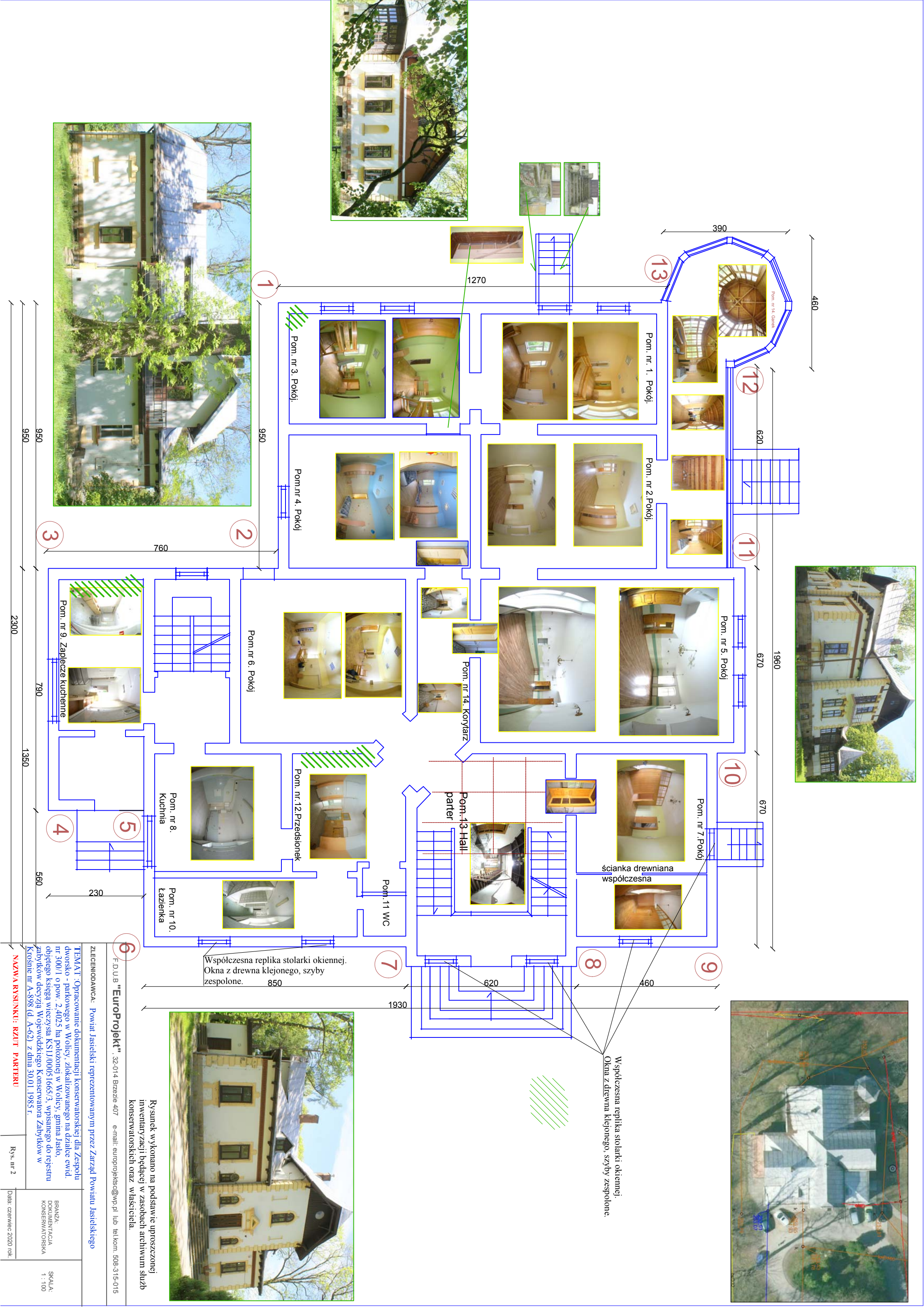
BRANŻA: DOKUMENTACJA KONSERWATORSKA

SKALA: 1 : 100

NAZWA RYSUNKU: RZUT PARTERU

Rys. nr 2

Data: czerwiec 2020 rok





Pom. W-C



Pom. Pokój



Pom. Korytarz



Pom. Pokój /kuchnia



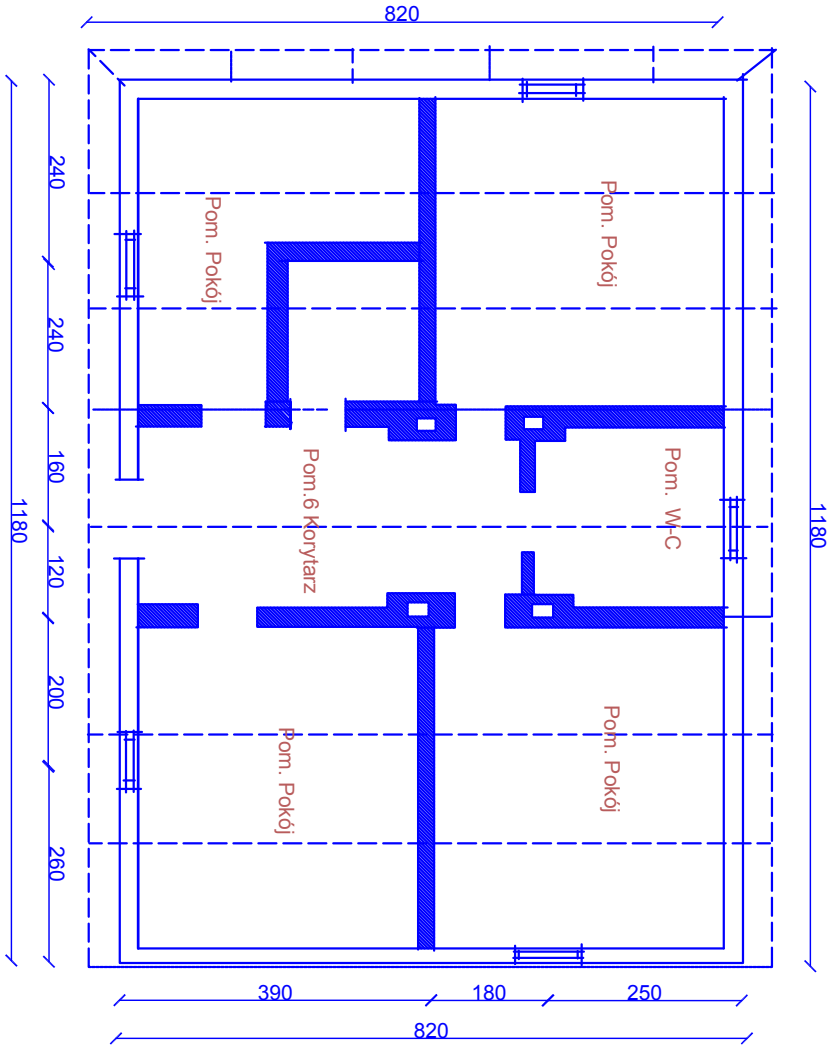
Pom. Pokój



Pom. Pokój



Pom. Strychu



- mur z cegły
- mur konstrukcji
- drewnianej z bali



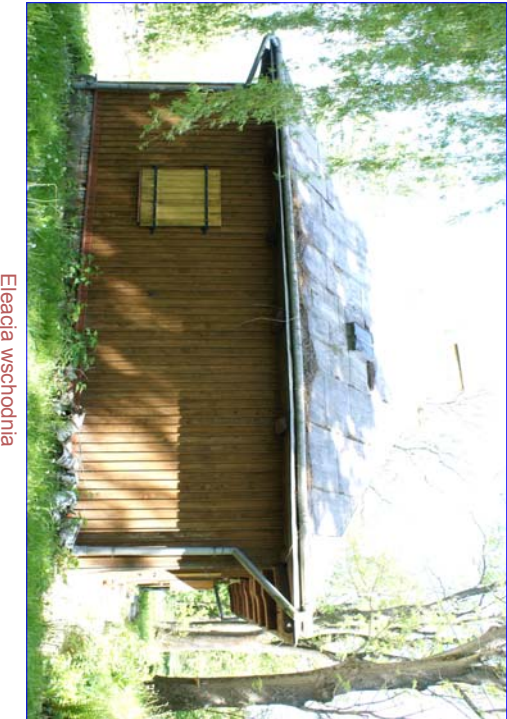
Elewacja północna



Elewacja południowa



Eleacja zachodnia



Eleacja wschodnia

F.D.U.B "EuroProjekt" , 32-014 Brzezcie 407 e-mail: europrojektso@wp.pl lub tel:kom. 508-315-015			
ZLECENIODAWCA: Powiat Jasielski reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Jasielskiego			
TEMAT : Opracowanie dokumentacji konserwatorskiej dla Zespołu dworsko - parkowego w Wolicy, zlokalizowanego na działce ewid. nr 300/1 o pow. 2,4025 ha położonej w Wolicy, gmina Jasło, objętego księgą wieczysta KS11/00051665/3, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krośnie nr A-898 (d. A-62) z dnia 30.01.1985 r.		BRANŻA: DOKUMENTACJA KONSERWATORSKA	
NAZWA RYSUNKU: RZUT PARTERU		Rys. nr 5	SKALA: 1 : 100
BUDYNEK SPICHERZA		Data: czerwiec 2020 rok.	

Jednostka ewidencyjna: 180504_2, Jasto - gmina
Obręb: 180504_2.0017 Wolica

SKALA 1:1000