



Hanna Wiak-Marzec  
Pracownia Konserwatorska i Projektowa  
44-100 Gliwice ul. Sobieskiego 48/1  
tel.: 601780618  
email: [marzec3864@wp.pl](mailto:marzec3864@wp.pl)

## PROGRAM KONSERWATORSKI

TEMAT OPRACOWANIA: PROGRAM KONSERWATORSKI DO PROJEKTU PRZEBUDOWY I REMONTU DACHU BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

LOKALIZACJA: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY  
CZERWIONKA-LESZCZYN  
UL. KOMBATANTOW NR 3  
NR DZIAŁKI 2853/236

INWESTOR: GMINA I MIASTO CZERWIONKA – LESZCZYN  
44-230 CZERWIONKA-LESZCZYN  
UL. PARKOWA 9

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Hanna Wiak-Marzec

mgr inż. arch. Barbara Kaźmierczak-Pikoń  
upr. nr 114/02  
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

---

GLIWICE, kwiecień 2025

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### 1. ZAŁĄCZNIKI:

- ksera uprawnień projektantów i przynależności do izb zawodowych;

### 2. OPIS TECHNICZNY

### 3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	4
3. DANE OGÓLNE .....	4
3.1 Forma ochrony konserwatorskiej .....	4
3.2. Opis ogólny obiektu .....	5
5. STAN ZACHOWANIA .....	18
6. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH .....	18

## 1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie zostało wykonane na podstawie umowy z Biurem Projektowym Konstar Patrycja Simka, z siedzibą w Rybniku, ul. Szczygłów 5a. Przedmiotem opracowania jest program prac konserwatorskich do projektu przebudowy i remontu dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Kombatantów nr 3 w Czerwionce –Leszczynach, zlokalizowanego na terenie układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego wpisanego do rejestru zabytków.

## 2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- Umowa z projektantem;
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku. (. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 28.06.2017 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (Dz.U. 2017 r. poz. 1265);
- Projekt „Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach”, 2017r. wyk. Prostyl Rybnik
- Literatura fachowa
- Wizje w terenie
- Dokumentacja fotograficzna

## 3. DANE OGÓLNE

### 3.1 Forma ochrony konserwatorskiej

Budynek podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku. (.Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). Budynek mieszkalny położony w Czerwionce-Leszczynach przy ulicy **Kombatantów nr 3** wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem **A/1550/95** z dnia 10.11.1995 roku jako element układu urbanistycznego dawnego osiedla robotniczego KWK Dębieńsko.

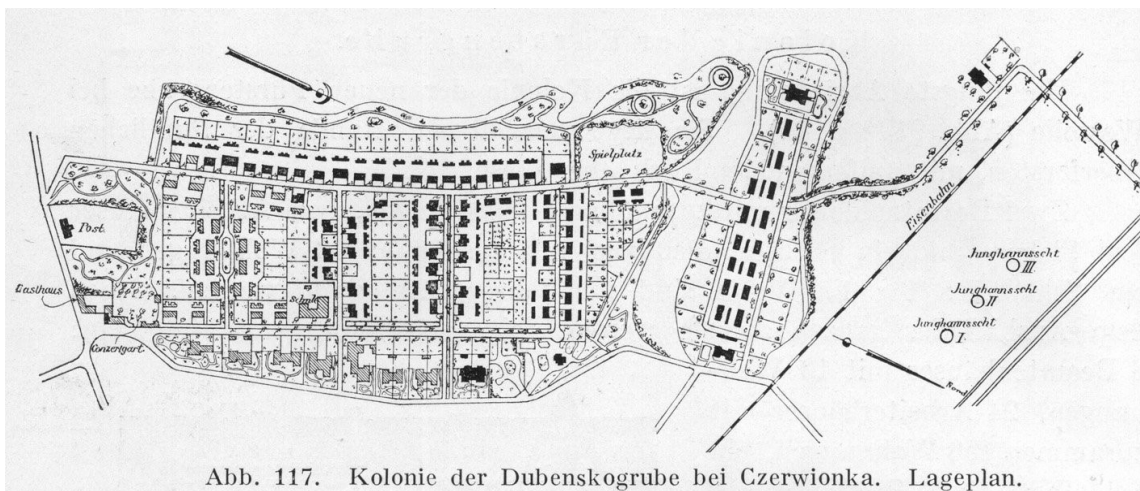


Abb. 117. Kolonie der Dubenskogrube bei Czerwionka. Lageplan.

Fot. Plan Hüttenmännischer Verein 1913 r. zabudowy „Familołów” Der Oberschlesische Industriebezirk Kurt Seidl Oberschlesischer Berg

### 3.2. Opis ogólny obiektu

Osiedle mieszkaniowe zamknięte ulicami Wolności a Szkolną oraz Mickiewicza a Słowackiego w Czerwionce powstało jako patronackie osiedle robotnicze dawnej kopalni Węgla kamiennego KWK "Dębieńsko" na początku XX wieku.



Budynek przy ulicy Kombatantów nr 3 to przykład jednego z typów wielorodzinnej mieszkaniowej, architektury przedmiotowego osiedla.

Fot. nr 1 Widok ogólny z ulicy Kombatantów od strony południowo-wschodniej.

Budynek wzniesiony jest w technologii tradycyjnej, z cegły, nietynkowany, z elementami konstrukcji szachulcowej, z dekoracją elewacji za pomocą pionowych drewnianych listew oraz prostokątnych płycin z jasnej cegły. Obiekt założony na planie prostokąta, z szerokimi ryzalitami od frontowej i od podwórzowej strony, podpiwniczony, dwukondygnacyjny, z użytkowym poddaszem. Budynek nakryty jest wysokim kombinowanym, spadzistym dachem, o symetrycznych połaciach, z trójkątnymi szczytami w ryzalicie od strony frontowej oraz naczółkowym szczytem od strony podwórza. W ryzalicie od podwórza dodatkowo trójkątny szczyt wieńczący klatkę schodową. Okapy dachów wysunięte, podbite deskowaniem. Szczyty ryzalitów wypełnione pionowymi listwami. Pokrycie dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym, układanej podwójnie w koronkę. Elewacje wykończone w cegle licowej, z elementami cegły szkliwionej w kolorze białym (kształtki), tworzącej układy czworokątnych płycin. Kominy wyprowadzone ponad dach wykonane cegle zwieńczone ceglanymi gzymsami.



Fot. 2 Widok ogólny z ulicy Kombatantów od północno-wschodniej strony.





Fot. nr 3  
Widok od strony  
podwórza, od  
południowo-  
zachodniej strony.



Fot. nr 4  
Widok od strony  
podwórza od północno-  
zachodniej strony.

Stolarka okienna nawiązująca wyglądem do pierwotnej, konstrukcji drewnianej, zespolonej, w zasadniczej części dwudzielna, dwupoziomowa, czteropodziałowa, w sanitariatach prostokątna - jednodelna, dwupoziomowa.



Fot.5 Zwieńczenie ryzalitu w elewacji frontowej.



Fot. 6 Zwieńczenie ryzalitu w elewacji od strony podwórza.



#### 4. STAN TECHNICZNY

Obiekt w dość dobrym stanie technicznym. Budynek po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych związanych z realizacją projektu „Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach”. W ramach w/w realizacji wykonano w obrębie połaci dachowej częściowy remont lukarny wraz z wymianą stolarki okiennej.

Pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, układana w koronkę – miejscowo nieszczelna, niejednolita, po wcześniejszych doraźnych pracach naprawczych, układana wtórnie na



zaprawie cementowej, widoczne wtórne uzupełnienia. Dachówka zniszczona, z licznymi ubytkami i prześwitami, miejscowo obluzowana. Uszkodzone gąsiory, łączone zaprawą cementową.

Fot. 7

Fragment połaci dachowej. Niejednorodne pokrycie, obluzowane dachówki.



Fot. 8

Fragment połaci dachowej. Niejednorodne pokrycie dachowe, obluzowane dachówki. Uszkodzone kominy, brak obróbek blacharskich kominów.



Konstrukcja dachu - całość konstrukcji dachowej bez widocznych naruszeń statycznych, w dość dobrym stanie technicznym. Konieczność sprawdzenia stanu poszczególnych elementów na budowie, po demontażu pokrycia dachowego, zwłaszcza w miejscach wcześniejszych długotrwałych zamakań i zawilgocień! Poszczególne elementy konstrukcji więźby – krokwie, słupy, płatwie, kleszcze itp. w dość dobrym stanie technicznym, część porażona korozją biologiczną. Widoczne drobne uszkodzenia mechaniczne wynikające z pracy drewna. Lokalne zawilgocenia w partiach belek podwalinowych oraz w rejonie koszy z powodu nieszczelności pokrycia dachowego, wadliwie działających obróbek blacharskich lub też ich braku. W sprzyjających warunkach należy sprawdzić stan techniczny całości dostępnych elementów drewnianych, wykonać odkrywki w miejscach przypuszczalnych uszkodzeń (np. po zalaniach, bądź w gniazdach – na oparciu legarów stropowych w murze zewnętrznym itp.). Część więźby dachowej niedostępna – zabudowana.



Fot. 9, 10 Fragmenty konstrukcji dachowej.





Fot. 11, 12 Ślady po zalaniach na klatce schodowej od strony podwórza.

Obróbki blacharskie, parapety pod oknami lukarn / rynny i rury spustowe – zniszczone, z ubytkami, brakujące całe elementy podokienne - całkowicie do wymiany.

Podbitka dachu – drewniana, deski odbarwione, zawilgocone, pokryte miejscowo nalotami biologicznymi, zbutwiałe, miejscowo uszkodzone, wypróchniałe – do odtworzenia w identycznym materiale.

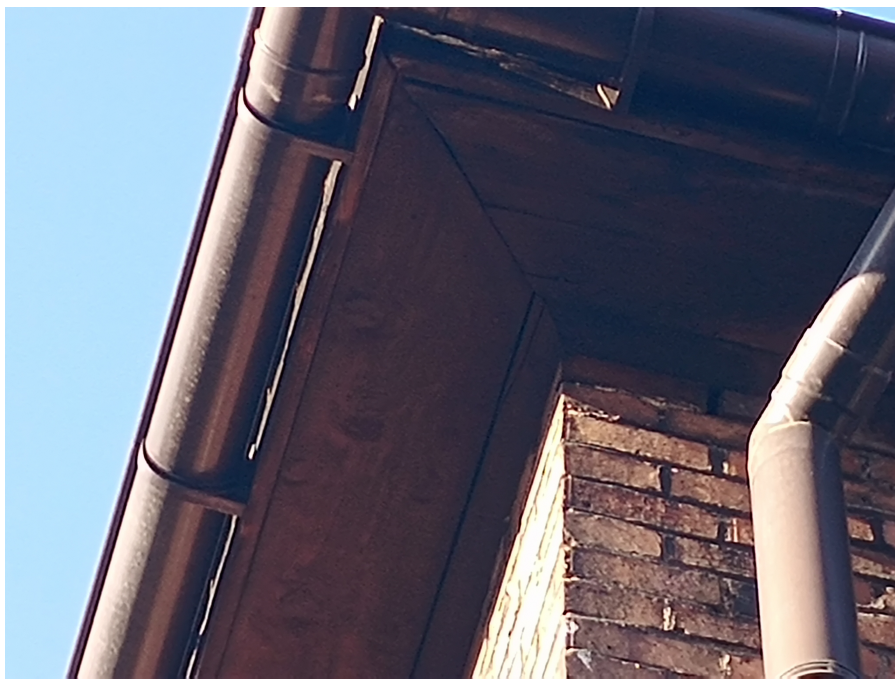


Fot. 13 Całkowicie zniszczona podpitka dachu.



Fot. 14 Uszkodzony fragment drewnianego gzymsu dachu.





Fot. 15

Fragment podbitki.

Lukarna - w elewacji szczytowej południowej - murowana, ceglana z elementami konstrukcji drewnianej. Stolarka okienna lukarny odtworzona zgodnie z realizacją projektu „Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach”. Ściany murowane pokryte nawarstwieniami atmosferycznymi, miejscowo spoiny wypłukane, obłuzowane cegły, Brak obróbki blacharskiej. Uszkodzone, wypróchniałe drewniane listwy boczne, obróbki blacharskie do wymiany.



Fot. 16

Fragment lukarny.



17 Fot

Zniszczenia na ścianie bocznej lukarny.

Drewniane listwy elewacyjne szczytów - oceny stanu technicznego drewnianych listew elewacyjnych należy dokonać w trakcie prac z rusztowania. W trakcie oględzin zewnętrznych stwierdzono, że listwy na znacznych płaszczyznach są odbarwione, w wyniku działania czynników atmosferycznych, światła. Widoczne są drobne wyłamania i obluzowania.



Fot. 18 Fragment drewnianej okładziny szczytu. Odbarwienia na całych płaszczyznach.





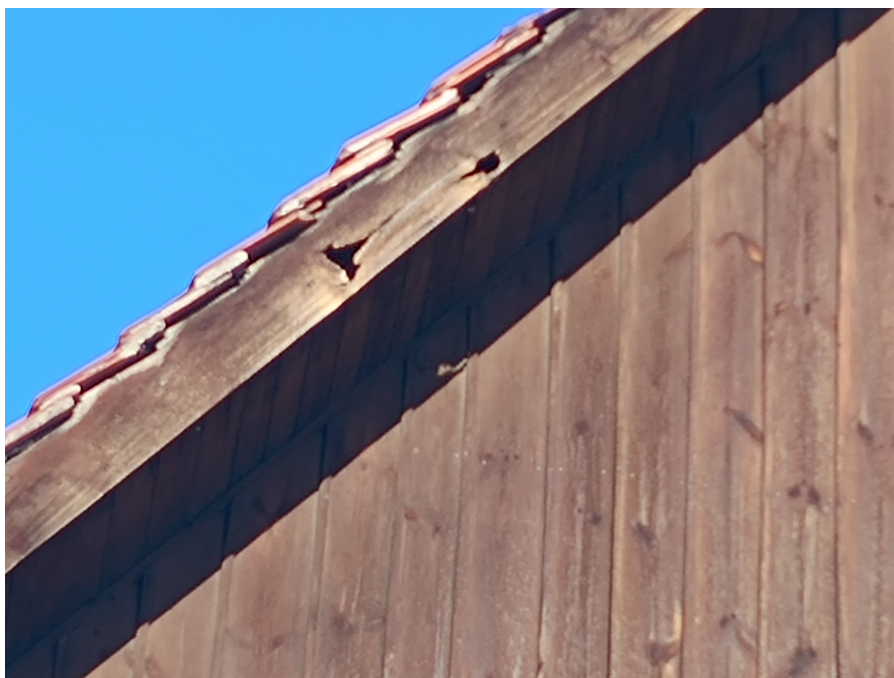
Fot.19 Fragment szczytu klatki schodowej.



Fot. 20 Fragment okładziny ryzalitu od strony podwórza.



Fot. 21 Widok na okładzinę szczytu, odbarwienia oraz drobne uszkodzenia listew.



Fot.22 Uszkodzenia czołowej listwy szczytu ryzlitu.

Kominy – murowane, ceglane. Kominy w bardzo złym stanie technicznym – cegła pokryta nawarstwieniami, spoiny wypukane, miejscowo obluzowana cegła, z ubytkami, uszkodzone ceglane gzymsy wieńczące, część kominów wychylona od pionu.





Fot.23 Przykład uszkodzeń komina. Wychylenie od pionu, brak spoinowania, obluzowane cegły, zniszczona czapa. Całość pokryta nawarstwieniami atmosferycznymi.



Fot.24 Przykład uszkodzeń komina oraz pokrycia dachowego.

**UWAGA!**

Przed wykonaniem remontu dachu należałoby przewidzieć budowę dodatkowych kanałów wentylacyjnych, w celu właściwego wentylowania kuchni i łazienek budynku, np. w lekkiej konstrukcji (blaszane, o przekroju ok 20cm<sup>2</sup> każdy, docieplone, scalone /zblokowane i wypuszczone ponad dach zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz odpowietrzeń rur kanalizacyjnych.

5. STAN ZACHOWANIA

Zachowana oryginalna historyczna forma obiektu, w tym kształt dachu, pierwotna kompozycja elewacji, detal wystroju architektonicznego. Obiekt w stanie technicznym, umożliwiającym renowację i zachowanie pierwotnego zabytkowego charakteru.

6.PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

Za podstawę prac remontowo-budowlanych przyjęto zasadę utrzymania oryginalnego pierwotnego wyglądu obiektu i przywrócenie jego wartości estetycznych. Zakłada się wykonanie prac naprawczych i konserwatorskich nadających wymagane właściwości techniczne poszczególnym elementom budowlanym i zapewnienie ochrony obiektu przed dalszą destrukcją.

Głównym celem działań konserwatorskich jest przywrócenie pierwotnej estetyki obiektu poprzez naprawę uszkodzeń, uzupełnienie ubytków, oczyszczenie z nawarstwień, wzmocnienie strukturalne i odtworzenie brakujących lub uszkodzonych elementów architektonicznych oraz zabezpieczenie przed działaniem wód opadowych.

Opis technologiczny prac konserwatorskich w obrębie połaci dachowej i części elewacji.

Pokrycie dachowe - całość do wymiany (dachówka, gąsior, obróbki, sposób mocowania – dopasowane do nowych elementów, montaż folii wiatroszczelnej); Zastosować należy ceramiczną dachówkę karpiówkę w kolorze ceglanym wraz z wszystkimi elementami systemowymi.

Elementy więźby dachowej - dokonać oceny stanu technicznego elementów więźby dachowej (krokwie, murlaty, płatwie, słupki, podwaliny, kleszcze itp.) wraz z przeglądem połączeń elementów konstrukcji drewnianych dachu (krokwi z murlatą). Elementy silnie zawilgocone - uszkodzone (zbutwiałe) lub porażone korozją biologiczną usunąć i zastąpić nowymi o tych samych przekrojach. Wszystkie elementy drewniane zabezpieczyć poprzez impregnację przed ogniem, wodą i grzybami. Zaleca się stosować preparaty przeznaczone do stosowania na obiektach zabytkowych,



zgodnie z ich kartami technicznymi. Elementy osłabione przez działanie insektów lub pleśni wzmocnić odpowiednimi preparatami do wzmacniania drewna, poprzez smarowanie, iniekcje lub moczenie, zgodnie z kartami technicznymi. W razie konieczności uzupełnić ubytki preparatami na bazie żywic poliuretanowych, bądź w przypadku prac nie uzasadnionych ekonomicznie – wymienić na nowe, wzmocnić konstrukcję.

Miejsca styku drewna z cegłą / betonem / stalą – osłonić / oddzielić warstwą papy.

Strop poddasza – należy dokonać oceny stanu technicznego stropu poddasza - sprawdzić / wzmocnić / wymienić, odgrzybić i zaimpregnować konstrukcję stropu – szczególnie miejsca oparcia legarów w gniazdach (głównie w obrysie ścian zewnętrznych). Sposób ewentualnego wzmocnienia/naprawy należy określić po wykonaniu odkrywek i ocenie stopnia ewentualnych zniszczeń.

Podbitka dachu – po demontażu zniszczonej podbitki wykonać nową podbitkę dachu, na podstawie istniejącego wzoru, odtworzeniowo, z drewna budowlanego, zaimpregnowanego. Końcowo scalić kolorystycznie farbą do drewna, zewnętrznego zastosowania w kolorze palisander.

Rynny, rury spustowe - w miejsce istniejących zniszczonych rynien i rur spustowych montaż nowych rynien i rur spustowych wykonanych z blachy tytanowo - cynkowej, średnicy Ø150. Rynny montować z minimum 0,5 % spadkiem, na hakach o rozstawie, zgodnym z instrukcją producenta. Zewnętrzny brzeg rynny powinien być usytuowany o 10mm niżej w stosunku do brzegu wewnętrznego. Rury spustowe mocować do ścian uchwyty rozstawionymi w odstępach nie większych niż 2,0 m. Uchwyty powinny być mocowane w sposób trwały przez wbicie trzpienia w spoiny muru. Sprawdzić i ewentualnie udrożnić studzienki kanalizacji deszczowej.

Dolną część rur spustowych zabezpieczyć przed kradzieżą, np. końcowy fragment wykonać z tworzywa sztucznego w kolorze dopasowanym do całości.

Wyłazy dachowe - należy przewidzieć i zamontować, w odpowiednich miejscach wyłazy dachowe, umożliwić do nich dostęp.

Kominy - istniejące kominy przemurować w cegle klinkierowej, analogicznej do koloru cegły elewacyjnej, odtworzyć ceglane gzymsy wieńczące, na wzór istniejących. U podstawy kominów wykonać wgłębny cokół pod obróbki blacharskie. Montaż łąw kominiarskich (np. z kraty wema). Wykonać szlamowanie kominów, naprawa tynków od wnętrza.

Ewentualne dodatkowe przewody wentylacyjne - wybudować w lekkiej konstrukcji wypuszczone ponad dach zgodnie z obowiązującymi przepisami). Dodatkowe kanały powinny przynajmniej zwentylować istniejące kuchnie i łazienki. Nowe przewody – zbloковать z istniejącymi, bądź wykonać w taki sposób, aby

pasowały do całości elewacji / dachu – uniemożliwić, ograniczyć występowanie koszy i miejsc, w których zbierać się będzie woda i gromadzić śnieg.

Wcześniej należy sporządzić inwentaryzację pomieszczeń, będącą podstawą do wykorzystania / wykonania nowych i projektowanych przewodów. Niezbędna będzie również szczegółowa opinia kominiarska. W miejscach styku / zbliżenia przewodów dymowych i spalinowych do konstrukcji drewnianej, bądź innych materiałów łatwopalnych, należy zabezpieczyć ją przeciwpożarowo, zachować odpowiednie odległości, obłożyć drewno podwójną, odpowiednią płytą GK lub zabudowaną wełną typu CONLIT, o grubości minimum 10cm.

Wykonie instalacji odgromowej.

Wykonać remont zniszczonej klatki schodowej na poziomie poddasza – usunięcie zniszczonych płyt K-G, odsłonięcie więźby dachowej, wykonanie prac naprawczych i zabezpieczających, jak na całości konstrukcji dachu, ponowny montaż płyt K-G, końcowe malowanie.

#### Lukarna

- Naprawa ścianek lukarn w południowej elewacji szczytowej – w razie konieczności przemurowanie odsłoniętych partii ceglanych ścian, oczyszczenie z nawarstwień atmosferycznych i ewentualnych nalotów biologicznych, przespoinowanie. Ceglane ściany – oczyścić z nawarstwień metodą mechaniczną oraz chemiczną, wykorzystując pasty przeznaczone do tego typu prac przy obiektach zabytkowych – usuwające silne zanieczyszczenia, jak sadzę, pyły, brud przemysłowy. W razie konieczności wykonać scalenie laserunkowe gotowymi preparatami. Po wykonaniu czyszczenia uzupełnić spoinowanie zaprawą trasową, zgodnie z kolorystyką. Cel - zachowanie oryginalnej substancji bez uszkodzenia czerepu cegły. Uszkodzone kształtki ceramiczne ściany wykuć i zamurować w ich miejsce identyczne, na zaprawie trasowej. Drobne ubytki cegły uzupełnić gotowymi zaprawami renowacyjnymi o identycznym wyglądzie i właściwościach.

- Sprawdzić stan techniczny drewnianej konstrukcji lukarn, wykonać ewentualne wzmocnienie lub w razie konieczności wymianę zniszczonych elementów konstrukcyjnych, wykonać scalenie kolorystyczne.

- Wykonać obróbkę blacharską lukarn z blachy tytanowo-cynkowej, w kolorze dachówki. Zalecane wykonanie docieplenia od wewnątrz dodatkowymi ściankami przeznaczonymi do tego typu prac w obiektach zabytkowych.

Wykonać końcową hydrofobizację.

#### Okładzina drewniana szczytów

- Dokonać ostatecznej oceny stanu technicznego drewnianych listew licujących zwieńczenie szczytu ryzalitu. Należy dążyć do zachowania oryginalnego pokrycia.

W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego drewniane listwy należy poddać zabiegom renowacyjnym, dezynfekcyjnym i wzmacniającym.

- Elementy uszkodzone – wypróchniałe, które uległy korozji biologicznej i nie posiadają odpowiednich parametrów, należy wymienić na zasadzie odtworzeniowej. Wszystkie nowe elementy wykonać z drewna budowlanego, przesuszonego, zabezpieczonego wcześniej odpowiednimi środkami biochronnymi, np. preparatem zabezpieczającym przed insektami i grzybami. Zaleca się zastosowanie produktów jednego producenta (ze względu na ich wzajemną kompatybilność). Należy pamiętać o każdorazowej dokładnej impregnacji połączeń i nacięć ciesielskich.

- Wykonać czyszczenie metodą mechaniczną z użyciem ścierniwa Garni.

- Wzmocnienie uszkodzonych (zbutwiałych) elementów drewnianych, przez zastosowanie preparatów do wzmacniania drewna, np. poliuretanowego preparatu do wzmacniania drewna.

- W przypadku stwierdzenia skorodowania elementu przez owady - techniczne szkodniki drewna szczotkami, następnie zastosować odpowiedni środek zwalczający owady lub grzyby metodą natrysku lub smarowania. Zaleca się zastosowanie metody chemicznej dezynsekcji. Drobne ubytki uzupełnić metodą flekowania, poddając nowy element impregnacji jak całość konstrukcji.

- Scalenie kolorystyczne - zastosowanie farby zewnętrznej stosowana do drewna w kolorze palisander.

### **UWAGA:**

Przy realizacji remontu należy stosować preparaty przeznaczone do renowacji zabytkowych obiektów, zgodnie z ich karatami technicznymi.

Po wykonanym remoncie dachu zaleca się wykonanie zbiorczych anten telewizyjnych.

## **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



Widok ogólny budynku od strony frontowej



Widok ogólny budynku od podwórza





Ryzalit w elewacji frontowej



Szczyty w elewacji od strony podwórza.



Widok na lukarnę w elewacji szczytowej.



Widok na ściankę boczną lukarny.





Widok na fragment połaci dachowej od strony frontowej.



Doraźne prace naprawcze gąsiorów z ubiegłego okresu.





Fragment szczytu ryzalitu od strony podwórza.



Uszkodzona podbitka dachu.



Niejednorodne pokrycie dachowe.



Odbarwione listwy licujące szczyt, uszkodzenia listwy czołowej szczytu.





Całkowicie zniszczona podbitka dachu.



Zawilgocona, odbarwiona podbitka.



Uszkodzona listwa czołowa ryzalitu.



Odbarwienia okładziny szczytu ryzalitu.





Uszkodzenia drewnianej okładziny ryzalitu.



Fragment zniszczonego pokrycia dachowego oraz komina.





Fragment konstrukcji dachowej



Fragment konstrukcji dachowej





Fragment konstrukcji  
dachowej



Podwalina i belka  
koszowa. – fragment





Fragment konstrukcji dachowej



Zawilgocone belki podwalinowe.





Uszczelnienie zaprawa pokrycia dachowego.



