



Autorska Pracownia  
Architektoniczno  
Konserwatorska  
Marta Wróbel

Adres: Karlikowska 13b/16  
81-732 Sopot, 0048608446146  
www: <http://grupamalaga.com>

partner grupy małaga  
pracowni projektowej

## PROJEKT BUDOWLANY

---

**REWALORYZACJI ELEWACJI ZABYTKOWEGO  
BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. BŁOTNEJ 2  
WE FROMBORKU.**

(INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PROJEKTU JEST PROGRAM  
KONSERWATORSKI AUTORSTWA PANI MGR KONSERWATOR  
ELŻBIETY DEMBEK UJĘTY W CZĘŚCI II OPRACOWANIA)

## CZĘŚĆ I - ARCHITEKTURA

**OBIEKT:** Kamienica mieszkalna

**ADRES:** 14-500 Frombork, ul. Błotna 2, dz. nr 29/2 obręb 2 Frombork

**INWESTOR:** Gmina Frombork  
14-530 Frombork, ul. Młynarska 5a

**AUTORZY:** mgr inż. arch. Tomasz Celewicz  
upr. bud. 3167/Gd/87, upr. konserwatorskie 100/Gd/97  
mgr inż. arch. Marta Wróbel

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### 1.Część opisowa

|     |                                                                                    |   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 3.1 | Położenie.....                                                                     | 5 |
| 3.2 | Opis obiektu.....                                                                  | 5 |
| 3.3 | Stan zachowania oraz przyczyny zniszczeń.....                                      | 5 |
| a)  | Założenia ogólne.....                                                              | 6 |
| b)  | Założenia projektowe.....                                                          | 6 |
| c)  | Niezbędne dodatkowe opracowania do kompleksowej rewaloryzacji całego obiektu:..... | 6 |
| a)  | Rozbiórki.....                                                                     | 6 |
| b)  | Demontaż elementów metalowych na elewacjach.....                                   | 7 |
| c)  | Strefa wejściowa frontowa (schody, posadzka , balustrada):.....                    | 7 |
| d)  | Rekonstrukcja schodów ogrodowych na werandę .....                                  | 7 |
| e)  | Tynkowanie – zgodnie z programem konserwatorskim.....                              | 7 |

### 2.Część rysunkowa:

| L.p.                          | Nazwa rysunku                                   | Skala       | Nr rys. |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|---------|
| <b>CZĘŚĆ INWENTARYZACYJNA</b> |                                                 |             |         |
| 1                             | Inwentaryzacja – lokalizacja obiektu            | 1: 500      | 1/17    |
| 2                             | Inwentaryzacja – elewacja pd-zach               | 1: 100      | 2/17    |
| 3                             | Inwentaryzacja – elewacja pd-wsch               | 1: 100      | 3/17    |
| 4                             | Inwentaryzacja – elewacja pn-wsch               | 1: 100      | 4/17    |
| 5                             | Inwentaryzacja – elewacja pn-zach               | 1: 100      | 5/17    |
| 6                             | Inwentaryzacja – zestawienie detali             | 1: 200      | 6/17    |
| 7                             | Inwentaryzacja – detal nr 1 – gzyms             | 1: 5        | 7/17    |
| 8                             | Inwentaryzacja – detal nr 2 – gzyms             | 1: 5        | 8/17    |
| 9                             | Inwentaryzacja – detal nr 3 – gzyms             | 1: 5        | 9/17    |
| 10                            | Inwentaryzacja – detal nr 4 – gzyms             | 1: 5        | 10/17   |
| 11                            | Inwentaryzacja – detal nr 5 – kolumna           | 1: 10, 1:20 | 11/17   |
| 12                            | Inwentaryzacja – detal nr 6 – drzwi frontowe    | 1: 20       | 12/17   |
| 13                            | Inwentaryzacja – detal nr 7 – drzwi boczne      | 1: 20       | 13/17   |
| 14                            | Inwentaryzacja – detal nr 8 – posadzka          | 1: 25       | 14/17   |
| 15                            | Inwentaryzacja – detal nr 9 – ryzalit           | 1: 25       | 15/17   |
| 16                            | Inwentaryzacja – detal nr 10 – rzeźba figuralna | 1: 10       | 16/17   |
| 17                            | Inwentaryzacja – detal nr 11 – barierka         | 1: 5        | 17/17   |
| <b>CZĘŚĆ PROJEKTOWA</b>       |                                                 |             |         |

|    |                                               |            |       |
|----|-----------------------------------------------|------------|-------|
| 18 | Plan sytuacyjny                               | 1: 500     | 1/12  |
| 19 | Projekt zmian – elewacja pd-zach              | 1: 100     | 2/12  |
| 20 | Projekt zmian – elewacja pd-wsch              | 1: 100     | 3/12  |
| 21 | Projekt zmian – elewacja pn-wsch              | 1: 100     | 4/12  |
| 22 | Projekt zmian – elewacja pn-zach              | 1: 100     | 5/12  |
| 23 | Rewaloryzacja posadzki i schodów wejściowych  | 1:50       | 6/12  |
| 24 | Rewaloryzacja posadzki i schodów - balustrada | 1:50, 1:20 | 7/12  |
| 25 | Rekonstrukcja schodów na werandę              | 1:50       | 8/12  |
| 26 | Projekt kolorystyczny – elewacja pd-zach      | 1: 100     | 9/12  |
| 27 | Projekt kolorystyczny – elewacja pd-wsch      | 1: 100     | 10/12 |
| 28 | Projekt kolorystyczny – elewacja pn-wsch      | 1: 100     | 11/12 |
| 29 | Projekt kolorystyczny – elewacja pn-zach      | 1: 100     | 12/12 |

### Spis Załączników:

1. Oświadczenie projektanta

2. Kopie uprawnień projektanta:

a) Zaświadczenie o przynależności do Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów

b) Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego

c) Upoważnienie Głównego Architekta Wojewódzkiego do sporządzania projektów, nadzorowania, kierowania oraz kontrolowania budów

d) Zaświadczenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o posiadanych kwalifikacjach do projektowania w specjalności architektonicznej przy zabytkach nieruchomości

## OPIS TECHNICZNY

Do projektu rewaloryzacji elewacji zabytkowej kamienicy mieszkalnej we Fromborku, ul. Błotna 2, wpisanej rejestru zabytków województwa Warmińsko-Mazurskiego.

### 1. METRYKA OPRACOWANIA

- |                                           |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Obiekt:                               | Elewacje kamienicy mieszkalnej                                                                                      |
| 1.2 Adres:                                | 14-500 Frombork, ul. Błotna 2, dz. nr 29/2 obr.2                                                                    |
| 1.3 Inwestor:                             | Gmina Frombork<br>ul. Młynarska 5a, 14-530 Frombork                                                                 |
| 1.4 Stadium opracowania:                  | projekt budowlany                                                                                                   |
| 1.5 Branża:                               | architektoniczno - konserwatorska                                                                                   |
| 1.6 Biuro projektowe:                     | ARTA Autorska Pracownia<br>Architektoniczno - Konserwatorska Marta Wróbel<br>81-732 Sopot<br>ul. Karlikowska 13b/16 |
| 1.7 Data opracowania:                     | wrzesień 2011                                                                                                       |
| 1.8 Materiały wyjściowe do projektowania: |                                                                                                                     |
|                                           | - materiały archiwalne dotyczące historii obiektu                                                                   |
|                                           | - uzgodnienia z Inwestorem                                                                                          |
|                                           | - wizje lokalne                                                                                                     |
|                                           | - pomiary własne                                                                                                    |
|                                           | - inwentaryzacja: dokumentacja udostępniona, wykonana przez S.C."BUDROM", 12.2007                                   |
|                                           | - materiały archiwalne dotyczące historii obiektu                                                                   |
|                                           | - konsultacje z Panią mgr konserwator E. Dembek                                                                     |

## **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest projekt rewaloryzacji elewacji zabytkowej kamienicy mieszkalnej we Fromborku przy ul. Błotnej 2.

Zakres opracowania obejmuje:

- a) inwentaryzacje elewacji w zakresie niezbędnym do projektowania
- b) projekt rewaloryzacji
- c) projekt kolorystyki elewacji

Integralną częścią opracowania jest program konserwatorski autorstwa Pani mgr konserwator Elżbiety Dembek, zawarty w CZĘŚCI II.

## **3. OPIS OBIEKTU**

### **3.1 Położenie**

Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest na działce nr 29/2 obręb 2 we Fromborku pod adresem ul. Błotna 2.

Obiekt jest budynkiem wolnostojącym, w najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkalna

### **3.2 Opis obiektu**

Szczegółowy opis obiektu zawarty w CZĘŚCI II opracowania, stanowiącej integralną część niniejszego projektu.

### **3.3 Stan zachowania oraz przyczyny zniszczeń**

Szczegółowy opis stanu zachowania wraz ze wskazaniem przyczyn zniszczeń obiektu zawarty w CZĘŚCI II opracowania, stanowiącej integralną część niniejszego projektu.

## **4. HISTORIA OBIEKTU**

Historia obiektu zawarta w CZĘŚCI II opracowania, stanowiącej integralną część niniejszego projektu.

## **5. FORMA I FUNKCJA**

Funkcja: pozostaje bez zmian – funkcja mieszkalna.

Forma: rozbudowa o rekonstruowane ogrodowe schody na werandę

## 6. ZAŁOŻENIA I WYTTCZNE PROJEKTOWE

### a) Założenia ogólne

Głównym założeniem projektu jest przywrócenie utraconych i zabezpieczenie istniejących wartości historycznych oraz walorów estetycznych wszystkich elewacji przedmiotowej, zabytkowej kamienicy mieszkalnej. Ponadto planuje się przywrócenie wartości użytkowych budynku.

### b) Założenia projektowe

- rewaloryzacja elewacji (zewnątrzne powierzchnie ścian)
- rewaloryzacja wejścia głównego do budynku, tj. posadzki, schodów, wiatrołapu
- rekonstrukcja schodów ogrodowych na dawny ganek
- rekonstrukcja zachowanej oryginalnej stolarki drewnianej
- renowacja i konserwacja wartościowych historycznie elementów zachowanych (stolarka drzwiowa, sztukaterie, gzymsy, okratowanie, itp.)
- wszelkie zalecane działania przy elementach architektonicznych na dachu powinny być zawarte w projekcie remontu dachu

### c) Niezbędne dodatkowe opracowania do kompleksowej rewaloryzacji całego obiektu:

- ekspertyza mykologiczno -konstrukcyjna obiektu
- projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem zagospodarowania wód opadowych
- projekt ogrodzenia posesji
- projekt wykonawczy zabezpieczenia ścian i fundamentów budynku przed wilgocią
- projekt rewaloryzacji wnętrza budynku, w szczególności klatek schodowych
- projekt remontu dachu z uwzględnionymi wytycznymi niniejszego opracowania
- niezbędne do wykonania rekonstrukcji detali architektonicznych projekty wykonawcze

## 7. PRACE BUDOWLANE

Planowane prace budowlane to przede wszystkim prace konserwatorsko - budowlane przy elewacjach. Szczegółowy zakres prac konserwatorskich znajduje się w CZĘŚCI II opracowania, w programie konserwatorskim autorstwa Pani mgr konserwator Elżbiety Dembek, będącym integralną częścią niniejszego projektu.

**Wszystkie rysunki oraz wytyczne projektowe należy rozpatrywać łącznie z wyżej wymienionym programem konserwatorskim.**

### a) Rozbiórki

- w strefie wejściowej (od frontu) rozbiórka wtórnych ścianek
- na elewacji pd-wsch demontaż istniejącej opaski betonowej oraz wtórnych studzienek

- na elewacji pn-wsch wykucie otworu okiennego
- na elewacji pn-zach rozbiórka dobudowanego garażu
- przy elewacji pn-zach rozbiórka pozostałości po obiekcie budowlanym

#### **b) Demontaż elementów metalowych na elewacjach**

- wszelkie elementy metalowe na elewacjach (anteny, kable, druty, kołki, itp.) należy zdemontować; założyć jedną zbiorczą antenę dla wszystkich mieszkańców; niezbędne okablowanie wprowadzić do wnętrza budynku

#### **c) Strefa wejściowa frontowa (schody, posadzka , balustrada):**

- schody: demontaż i oczyszczenie istniejących stopni; przygotowanie podłoża; ponowny montaż
- posadzka: skucie istniejących warstw wtórnych; rekonstrukcja posadzki oryginalnej na wzór zachowanych płytek w bocznej klatce schodowej;
- balustrada: rekonstrukcja balustrady drewnianej na portyku; drewno zabezpieczyć, malować wg kolorystyki; wys. balustrady 110 cm; szczeblinki 4x4 cm, pochwyt ~ 7 c; montować do kolumn za pomocą elementów ze stali nierdzewnej

#### **d) Rekonstrukcja schodów ogrodowych na werandę**

- schody z istniejących oryginalnych stopni (składowanych na terenie posesji), szer. biegu w świetle 150 cm, wys. stopni 17 cm, szerokość stopnicy 30 cm
- stopnie opierać na zbrojonej płycie betonowej i na murkach podtrzymujących
- zaizolować ścianę zewnętrzną budynku na styku z warstwami podkładowymi
- balustrada drewniana, analogicznie jak na elewacji frontowej
- kotwienie murkach podtrzymujących do ściany zewnętrznej ustalać na bieżąco po usunięciu warstw wtórnych i odsłonięciu ściany budynku

#### **e) Tynkowanie – zgodnie z programem konserwatorskim**

### **8. KOLORYSTYKA**

Kolorystykę obiektu dobrano na podstawie przeprowadzonych przez firmę „Dembek Konserwacja Zabytków” badań konserwatorskich.

Projektowana kolorystyka odwołuje się do kolorystyki oryginalnej:

- Powierzchnie tynkowane: kolor Remmers 04-5 Goldbraun
- Powierzchnie tynkowane płycin wgłębnych: kolor Remmers 04-6 Goldbraun
- Cokoły: kamień naturalny na zaprawie wapienno-cementowej w kolorze naturalnym; cegła czerwona pełna niebarwiona
- Balustrady schodowe i tarasowe: drewno malowane: kolor Flügger U-575
- Stolarka drzwiowa: drewno malowane: kolor Flügger U-575

- Stolarka okienna: biała
- gzymsy drewniane: kolor Flügger U-575
- gzymsy tynkowane: kolor Remmers 04-5 Goldbraun
- opierzenia: blacha tytanowo-cynkowa w kolorze naturalnym

**Przed przystąpieniem do prac kolorystycznych należy obligatoryjnie wykonać próbki kolorystyczne na powierzchni około 1,0m<sup>2</sup>. Efekty konsultować z autorami niniejszego opracowania oraz osobą pełniącą nadzór konserwatorski.**

## **9. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA**

Bez zmian

## **10. WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO**

Bez zmian

## **11. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA**

Bez zmian

### **Uwagi końcowe**

- Zastosowane materiały budowlane muszą posiadać atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania na terenie RP
- Przy stosowaniu wybranych środków gotowych, postępować zgodnie z zaleceniami producenta
- Przed wykonaniem prac budowlanych należy sprawdzić wielkości projektowe na miejscu
- O wszelkich zmianach oraz nieprzewidzianych okolicznościach należy informować na bieżąco autorów niniejszego projektu
- W czasie prac należy stosować się do obowiązujących przepisów BHP
- Niezależnie od nadzoru inwestorskiego konieczne jest pełnienie nadzoru konserwatorskiego.

Opracowali:

mgr inż. arch. Tomasz Celewicz

mgr inż. arch. dypl. konserwator Marta Wróbel



## INFORMACJA DOTYCZĄCY BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

**OBIEKT:** Elewacje kamienicy mieszkalnej

**ADRES:** 14-500 Frombork, ul. Błotna 2, dz. nr 29/2 obr.2

**INWESTOR:** Gmina Frombork  
ul. Młynarska 5a, 14-530 Frombork

**PROJEKTANT:** mgr inż. arch. Marta Wróbel  
mgr inż. arch. Tomasz Celewicz  
upr. bud. 3167/Gd/87, upr. konserwatorskie 100/Gd/97

## CZĘŚĆ OPISOWA

Podstawa opracowania : Rozporządzenie Ministra Infrastruktury  
Z dn. 23.06. 2003. Dz. U. Nr 120 , poz. 1126  
w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa  
i ochrony zdrowia.

### 1.0. Zakres robót związany z przedmiotową inwestycją, oraz kolejność realizacji:

-prace konserwatorsko-budowlane przy elewacjach obiektu, w tym drobne rozbiórki, demontaż schodów, budowa nowych schodów, wykucie otworu okiennego

### 2.0. Wykaz istniejących obiektów budowlanych

Budynek stanowi obiekt wolnostojący. Na sąsiednich działkach występuje zabudowa mieszkaniowa z usługami głównie na poziomie parteru.

### 3.0. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

Nie występują. Przed przystąpieniem do prac należy rozpoznać położenie instalacji w terenie i w budynku.

### 4.0. Przewidywane zagrożenia podczas realizacji robót budowlanych

Potencjalnych zagrożeń podczas realizacji zamierzenia budowlanego nie przewiduje się. Prace należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP, stosować odpowiednie zabezpieczenia.

- Przed przystąpieniem do realizacji robót ewentualnie niebezpiecznych pracownicy przy nich zatrudnieni powinni zostać przeszkoleni w zakresie:

- zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia
- konieczności stosowania środków ochrony indywidualnej (atestowane kaski, okulary rękawice, odzież i obuwie ochronne, prace na wysokości – pasy ochronne)
- obowiązków pracownika i wykonywania prac pod nadzorem brygadzysty
- przejsć przeszkolenie na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń

- Brygada robocza winna posiadać na stanowisku pracy apteczkę pierwszej pomocy z telefonami:
  - pogotowia ratunkowego
  - straży miejskiej
  - policji

### 5.0. Określenie rodzaju i zakresu prowadzenia instruktażu przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych

Przed przystąpieniem do realizacji robót każdy pracownik zatrudniony na budowie powinien odbyć wstępne szkolenie na danym stanowisku pracy. Należy sprawdzić, czy posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia oraz wymagania zdrowotne do wykonywania określonych robót, obsługi maszyn i urządzeń budowlanych. Załoga powinna być zapoznana z treścią Planu BIOZ.

Na stanowiskach pracy należy przeprowadzić codzienny instruktaż zawierający:

Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Plan BIOZ) powinien zostać opracowany przez kierownika budowy przed przystąpieniem do prac budowlano-konserwatorskich.

•Obszar objęty pracami winien być wydzielony, ogrodzony, czytelnie oznakowany i posiadać tablice ostrzegawcze informujące osoby trzecie o prowadzonych pracach. Prowadzone prace budowlane nie mogą naruszać interesów osób trzecich.

- powiatowy nadzór budowlany
- zarządca obiektu

- kombinezony ze ściągaczami na rękawach i nogawkach uniemożliwiającymi zaczepienie się
- obuwie ochronne z twardą i antypoślizgową podeszwą
- atestowane kaski ochronne
- rękawice ochronne
- maski ochronne na twarz i okulary ochraniające przed pyłem przy pracach budowlanych

Opracowali :           mgr inż. arch. Tomasz Celewicz  
                                  mgr inż. arch. Marta Wróbel

11

## ZAŁĄCZNIKI

### **Spis Załączników:**

1. Oświadczenie projektanta
2. Kopie uprawnień projektanta:
  - a) Zaświadczenie o przynależności do Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów
  - b) Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego
  - c) Upoważnienie Głównego Architekta Wojewódzkiego do sporządzania projektów, nadzorowania, kierowania oraz kontrolowania budów
  - d) Zaświadczenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o posiadanych kwalifikacjach do projektowania w specjalności architektonicznej przy zabytkach nieruchomych
3. Mapa do celów projektowych z zaznaczonym na czerwono przedmiotowym budynkiem.

## **OŚWIADCZENIE**

Na podstawie art. 20, ust. 4 z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo budowlane (Dz.U.z 2003r, Nr 207, poz. 2016, z późniejszymi zmianami) oświadczam, że:

Projekt budowlany kolorystyki elewacji wraz z programem prac konserwatorskich sporządziłam/-łem zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant

mgr inż. arch. Tomasz Celewicz

mgr inż. arch. Marta Wróbel



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Tomasz Piotr Celewicz**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **3167/Gd/87**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0675**.

Członek czynny od: 17-07-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-01-2011 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-09-2011 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Ryszard Comber, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PO-0675-5C69-Y3Y3-EFY9-C2EA**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

**URZĄD WOJEWÓDZKI**

60-001 GDAŃSK  
Wydział Planowania Przestrzennego (pieczęć)  
Urbanistyki, Architektury i Nadzoru  
Budowlanego

Gdańsk

data 1987-10-24

Nr 3167/Gd/87

**DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO  
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie**

Na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt. 1 lit  
rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w spra-  
wie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8, poz. 46) stwierdza się że:

Obywatel(ka) Tomasz Celewicz  
(nazwisko i imię)

magister inżynier architekt

(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony(a) dnia 19 lipca 19 53 r.w Gliwicach

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

projektanta

(rodzaj funkcji)

w specjalności architektonicznej  
(rodzaj specjalności techniczno—budowlanej)

w zakresie

(specjalizacja zawodowa)