

# DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

*p. Moskal* *2 up. Gładki*  
Zakład Gospodarki  
Komunalnej Sp. z o. o.  
Wpł. dn. ... 2025-06-06 ...  
Nr. *1733* *DN*

Delegatura w Wałbrzychu  
ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych  
tel. (74) 842 64 18, (74) 842 66 60

dwkz-wh@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



Wałbrzych, dnia 02.06.2025 r.

W/N.5142.367.2025.BG

## DECYZJA nr 862 / 2025

### Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku

Na podstawie art. 89 pkt 2, art. 91 ust 4 pkt 4 i art. 92. ust. 6, art. 36, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z. 2024 r. poz. 1292), § 13 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021, poz. 81) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r., poz. 572);

po rozpatrzeniu wniosku dnia 07.04.2025 r. (data wpływu: 22.05.2025 r.), zgłoszonego przez Panią Agnieszkę Zalwowską – działającą z upoważnienia Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Komunalnej, ul. Jasna 44, 57-220 Ząbkowice Śląskie, jako pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3 w Ząbkowicach Śląskich oraz Prezesa Zarządu – Pana Grzegorza Marcinków, adres j.w., w sprawie, o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych, polegających na remoncie elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Dolnośląskiej 37 w Ząbkowicach Śląskich wraz z rozbiórką przybudówki (dz. nr ew. 60), obręb Centrum, gm. Ząbkowice Śląskie, tj. **prac przewidzianych do realizacji na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.**

oraz po ocenie danych przedstawionych we wniosku i załącznikach do niego: „*Remont elewacji frontowej i bocznej kamienicy mieszkalnej wraz z rozbiórką części przybudówki*”, ul. Dolnośląska 37, (dz. nr ew. 60), obręb Centrum, gm. Ząbkowice Śląskie, sporządzony przez mgr inż. arch. Martę Miernik w maju 2025 r., uchwała nr 4/2025 oraz 6/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie zgody na przeprowadzenie wskazanego zakresu inwestycji oraz pełnomocnictwa, uproszczony wypis z rejestru gruntów, opłata skarbową za udzielone pełnomocnictwo

### UDZIELAM POZWOLENIA

Wspólnocie Mieszkaniowej  
przy ul. Dolnośląskiej 37 w Ząbkowicach Śląskich  
57-200 Ząbkowice Śląskie

**na następujący zakres prac przy budynku:**

- usunięcie mechaniczne uszkodzonych i przeznaczonych do zbita wypraw tynkarskich;
  - usunięcie wtórnych, osłabionych, porażonych biologicznie tynków;
  - wykonanie nowych tynków elewacji wraz z konserwacją istniejącego oraz uzupełnieniem wybrakowanego detalu architektonicznego;
  - wykonanie nowej powłoki malarskiej elewacji;
  - wykonanie kamiennego cokołu budynku;
  - wykonanie konserwacji istniejącej stolarki drzwiowej;
  - rozbiórka istniejącej dobudowanej wiaty zlokalizowanej przy elewacji bocznej budynku;
- wraz z niezbędnymi pracami towarzyszącymi,

zgodnie z zakresem i w sposób wskazany w dokumentacji projektowej pn.: „*Remont elewacji frontowej i bocznej kamienicy mieszkalnej wraz z rozbiórką części przybudówki*”, ul. Dolnośląska 37, (dz. nr ew. 60), obręb Centrum, gm. Ząbkowice Śląskie, sporządzony przez mgr inż. arch. Martę Miernik w maju 2025 r., której egzemplarz stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pozwolenia.

Jeden egzemplarz dokumentacji pozostawiony został w aktach sprawy.

Termin ważności pozwolenia: **31.12.2030 r.**

**Pozwolenie wydaje się pod następującymi warunkami:**

1. Zawiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu o terminie **rozpoczęcia i zakończenia prac** wskazanych w niniejszym pozwoleniu.
2. Niezwłocznego zawiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu **o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu działań.**
5. Podjęcie działań, które zapobiegą zniszczeniu lub uszkodzeniu zabytku:
  - Inwestor jest zobowiązany do zorganizowania spotkania roboczego z udziałem przedstawiciela tutejszego Urzędu celem uzgodnienia ostatecznej kolorystyki elewacji po okazaniu próbnych wymalowań;
  - Inwestor jest zobowiązany do: uzgodnienia materiału kamiennego do wykonania nowego cokołu budynku; uzgodnienia wyglądu nowych szafek: gazowej i elektrycznej; przedłożenia do akceptacji planu prac konserwatorskich związanych z konserwacją stolarki drzwiowej, przedłożenia do akceptacji planu rozbiórki przybudówki z uwzględnieniem kolejności prowadzonych i koniecznych do wykonania prac – w tym ewentualnych prac ziemnych.
6. Zobowiązuje się Inwestora do zorganizowania **odbioru końcowego** wykonanych prac z udziałem przedstawiciela Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu. O terminach odbiorów należy



powiadomić **przynajmniej 14 dni przed planowanym terminem.**

## UZASADNIENIE

W dniu 22.05.2025 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, wpłynął wniosek (pismo z dnia 03.03.2025 r.), zgłoszony przez Panią Agnieszkę Zalwowską – działającą z upoważnienia Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Komunalnej, ul. Jasna 44, 57-220 Ząbkowice Śląskie, jako pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3 w Ząbkowicach Śląskich oraz Prezesa Zarządu – Pana Grzegorza Marcinków, adres j.w., w sprawie, o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych, polegających na remoncie elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Dolnośląskiej 37 w Ząbkowicach Śląskich wraz z rozbiórką przybudówki (dz. nr ew. 60), obręb Centrum, gm. Ząbkowice Śląskie, tj. **prac przewidzianych do realizacji na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Ząbkowic Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.** Wniosek spełnił wymogi formalne.

Zgodnie z art 36.1.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej. Zgodnie z art. 36.3 cytowanej ustawy, pozwolenie konserwatorskie może zawierać warunki, które zapobiegą zniszczeniu lub uszkodzeniu zabytku, które zostały określone w pkt. 5 warunków udzielonego pozwolenia.

W przedmiotowym przypadku, zabytkiem jest **historyczny układ urbanistyczny miasta Ząbkowic Śląskich, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.** W/w. budynek przy ul. Dolnośląskiej 37 w Ząbkowicach Śląskich, figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskich. Burmistrz Ząbkowic Śląskich założył i prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków na mocy zarządzenia o numerze 17/I/IGP/2022 z dnia 17.01.2022 r. Przedmiotowa przybudówka nie jest objęta indywidualną formą ochrony konserwatorskiej.

Mając powyższe na uwadze, należało wydać pozwolenie konserwatorskie z określeniem warunków, które zapobiegą zniszczeniu lub uszkodzeniu zabytku, jak również, które odnoszą się bezpośrednio do elementów składowych, mających znaczny wpływ na odbiór wizualny przedmiotowego budynku oraz obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

## POUCZENIE:

1. Kto bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków podejmuje działania, o których mowa w **art. 36 pozwolenie konserwatora zabytków** ust. 1 pkt 1–5, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.
2. Kto podejmuje działania, o których mowa w **art. 36 pozwolenie konserwatora zabytków** ust. 1 pkt 1–5, niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.
3. Kto bez pozwolenia ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego podejmuje działania, o których mowa w **art. 36 pozwolenie konserwatora zabytków** ust. 1a, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.
4. Kto podejmuje działania, o których mowa w **art. 36 pozwolenie konserwatora zabytków** ust. 1a, niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu

ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

5. Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1-4, nakłada w drodze decyzji organ ochrony zabytków, który wydał pozwolenie bądź był właściwy do wydania pozwolenia.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Oплата skarbowa: zwolniono.

Wraz z niniejszą decyzją zwracam 4 egzemplarze błędnie załączonej i nieostemplowanej dokumentacji.

Z up. Dolnośląskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
we Wrocławiu  
*mgr Anna Nowakowska*  
Kierownik Delegatury w Wałbrzychu

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Strony Postępowania (D55C3+8-R) + 1 PB + zwrot 4 egz.
2. a/a, Ząbkowice Śląskie, ul. Dolnośląska 37, **GEZ, UKŁ. A.**

spełniono obowiązek wynikający z RODO

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Bartosz Gazdecki – tel.: 74 66 44 889 (w godz 9.00-12.00), b.gazdecki@dwkz.pl



### Klucz informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. Łokietka 11, z którym można nawiązać kontakt:  
A. osobiście, poprzez umówienie wizyty;  
B. telefonicznie pod nr 71 343 65 01  
C. mailowo: [dwkz@dwkz.pl](mailto:dwkz@dwkz.pl)  
D. korespondencyjnie : Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu:  
Inspektor: Mateusz Adamczyk  
Adres e-mail: [iod@dwkz.pl](mailto:iod@dwkz.pl)  
lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
3. Administrator gromadzi dane osobowe w celu realizacji zadań wynikających z obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie art. 6 ust. 1 lit a, c i e RODO w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego lub załatwienia innych spraw nie administracyjnych. W związku z powyższym dane gromadzone dane osobowe mogą być przekazywane:  
A. podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa (np. Sądy, prokuratura, jednostki policji etc.);  
B. podmioty, które przetwarzają dane na podstawie zawartej przez Administratora umowy o przetwarzanie danych osobowych (np. kancelarie adwokackie reprezentujące Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, firmy informatyczne sprawujące nadzór nad siecią informatyczną, w której zapisane są gromadzone dane etc.)
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych niezbędnych do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, m.in. takich jak imię, nazwisko, adres do korespondencji, w szczególnych sytuacjach nr PESEL może spowodować odmowę wszczęcia postępowania, w skutek braku możliwości ustalenia i identyfikacji strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego. Powyższe nie dotyczy jeżeli przepis obowiązującego prawa nakłada na stronę obowiązek wskazania określonych w danym przepisie prawnym danych identyfikujących tą osobę.
5. Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.
6. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z odrębnych ustaw i innych przepisów prawa w tym przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. 2018 r. poz. 217 ze zm.).
7. Każdy, kogo dane osobowe są przetwarzane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ma prawo do:  
A. dostępu do treści zgromadzonych danych;  
B. sprostowania danych;  
D. ograniczenia przetwarzania danych;  
E. przenoszenia danych;  
F. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;  
G. prawo do usunięcia danych osobowych, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
8. Zgromadzone dane osobowe dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa Tel. 606-950-000



## PROJEKT BUDOWLANY

### REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ I BOCZNEJ KAMIENICY MIESZKALNEJ WRAZ Z ROZBIÓRKĄ CZĘŚCI PRZYBUDÓWKI

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: XIII

57-200 Ząbkowice Śl., ul. Dolnośląska 37, jednostka ewidencyjna: 022405\_4,  
obręb Centrum-14, działka nr 60


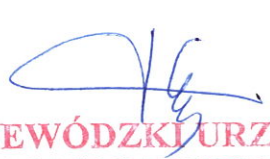
**INWESTOR:** Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Dolnośląska 37

**ADRES:** 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Dolnośląska 37

#### O Ś W I A D C Z E N I E

Na podstawie art. 34 ust 3d pkt 3 Prawa budowlanego *ustawa z dnia 07.07.1994 r* oświadczam, że niniejszy projekt sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO + UPRAWNIENIA	PODPIS
<i>Architektura/główny projektant:</i>	mgr inż. arch. Marta Miernik 71/DSOKK/2015 <i>uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej</i>	
<i>konstrukcje:</i>	inż. Dariusz Miernik AU-F 2/51/79 <i>inżynier budownictwa w specjalności konstrukcyjno-budowlanej</i>	

Załącznik nr .....  
062  
do decyzji nr ..... z dnia .....

02.06.2025

WOJEWÓDZKI URZĄD  
OCHRONY ZABYTKÓW

we Wrocławiu  
DELEGATURA w WĄLBZYSZU  
58-300 Wąlbzysze, ul. Zamkowa 3  
tel. 74 842-66-60, fax 74 842-66-60

Zastrzega się prawo do niniejszego opracowania – zgodnie z *ustawą o prawie autorskim*  
Zastrzega się prawo prywatności do niniejszego opracowania.

---

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU:

Strona tytułowa		1
Spis zawartości projektu		2
<b>CZĘŚĆ OPISOWA</b>		
1. Dane ogólne		3
2. Podstawa opracowania		3
3. Cel inwestycji		3
4. Zakres opracowania		3
5. Charakterystyka obiektu		3
6. Ekspertyza stanu istniejącego		3-4
7. Zakres projektowanych prac remontowych		4-5
8. Kolorystyka elewacji		5
9. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego		6
10. Wnioski i zalecenia końcowe		6
11. Informacja do planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia		6
<b>CZĘŚĆ GRAFICZNA</b>		
Plan sytuacyjny	rys. A/1	7
Elewacja frontowa	rys. A/2	8
Elewacja boczna	rys. A/3	9



## 1. DANE OGÓLNE

**Obiekt:** kamienica mieszkalna  
**Adres:** 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Dolnośląska 37, Obręb Centrum-14, działka nr 60  
**Stadium:** projekt budowlany  
**Inwestor:** Wspólnota Mieszkaniowa: 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Dolnośląska 37

## 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora
- Mapa zasadnicza
- Wizja w terenie i pomiary z natury
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno-budowlane oraz literatura fachowa

## 3. CEL INWESTYCJI

Celem opracowania jest sporządzenie dokumentacji projektowej dotyczącej remontu elewacji frontowej oraz bocznej kamienicy mieszkalnej wraz z rozbiórką części przybudówki znajdującej się w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Dolnośląskiej 37. Załącznikiem do części opisowej w/w opracowania są rysunki techniczne i dokumentacja fotograficzna elewacji budynku.

## 4. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres robót dotyczących remontu elewacji budynku obejmuje w szczególności:

- rozbiórka części dobudowanej od strony elewacji bocznej
- zbitcie uszkodzonych tynków elewacji, uzupełnienie ubytków,
- ukrycie w tynku (w murze) istniejących kabli i przewodów,
- oczyszczenie elewacji z jej zagruntowaniem,
- zabezpieczenie pęknięć ścian np. poprzez iniecyjne klejenie żywicami epoksydowymi,
- tynkowanie i malowanie ścian, wykonanie cokołu,
- renowacja stolarki drzwiowej.

**Docelowa kolorystyka zostanie ustalona w trakcie prowadzenia prac budowlanych.**

## 5. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Budynek mieszkalny wielorodzinny, murowany, o zwartej bryle, trzykondygnacyjny z użytkowym poddaszem, przykryty dachem dwuspadowym pokrytym dachówką ceramiczną. Kamienica znajduje się w zwartej zabudowie, jest budynkiem narożnym. Wpisana jest do ewidencji zabytków oraz znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej w związku z tym wszelkie działania remontowe dotyczące elewacji obiektu polegają uzgodnieniom z Urzędem Konserwatorskim.

Elewacje są otynkowane, z zachowanymi detalami sztukatorskimi wokół otworów okiennych oraz profilowanym gzymsiem koronującym. Stolarka okienna została częściowo wymieniona na nową PVC, a część okien zachowała drewniany charakter. Na frontowej elewacji znajduje się główne wejście do budynku w formie dwuskrzydłowych drzwi.

Stan techniczny elewacji wskazuje na znaczące zużycie i degradację materiału wykończeniowego – miejscowe odspojenia i spękania tynku, ubytki, łuszczenie się powłok malarskich oraz zacieki i zawilgocenia szczególnie w partiach cokołowych i podokiennych. Widoczne są także uszkodzenia detali architektonicznych oraz ubytki w zaprawie. Szczególnie wyraźne zniszczenia występują na elewacji bocznej (szczytowej), gdzie miejscami odsłonięta została cegła.

## 6. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO – opis stanu zachowania

Kryterium oceny wydzielonego elementu konstrukcji oraz klasyfikacja jego stanu technicznego przyjęta została według danych przytoczonych w tablicy:

Lp.	Klasyfikacja technicznego stanu zachowania elementu	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	Dobry	0-15	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Wymagana jest konserwacja lub naprawa powłok malarskich podkładowych i nawierzchniowych.
2	Zadowalający	16-30	Element utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
3	Średni	31-50	W elementach występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	Niżej średniego (liczy)	51-70	W elementach występują ubytki z rozluźnieniem poszczególnych elementów (np. prefabrykatów). Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają ponadto obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub wymiana elementu.
5	zły	71-100	W elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrazić lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu lub całego obiektu.



Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Tynki brudne, miejscami odparzone, popękane, widoczne liczne w tynkowaniu. Warstwy malarskie brudne, spękanne, miejscami złuszczone. Dach budynku konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną.

Ogólnie stan techniczny elewacji budynku określa się jako – **średni**. Budynek nadaje się do planowanego remontu.

## **7. ZAKRES PROJEKTOWANYCH PRAC REMONTOWYCH**

Przewiduje się remont elewacji frontowej i bocznej budynku wraz z rozbiórką części dobudówki. W projekcie przewidziano również wymianę wszystkich parapetów, obróbek blacharskich – a wszelkie inne elementy metalowe w razie potrzeby należy poddać oczyszczeniu i ponownemu malowaniu.

### **ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE**

1. Postawienie rusztowań umożliwiających dostęp do wszystkich fragmentów elewacji, osłonięcie ich płachtami lub siatkami (zapewnienie odbioru rusztowania i odpowiedniej dokumentacji) – należy zwrócić uwagę na ostrożne usunięcie wszystkich zainstalowanych na murach elewacji lamp, kamer, czujników, itp. (o ile te elementy występują),
2. Przeprowadzenie przeglądu stanu elewacji z rusztowania, w tym oględzin i badań przyczepności zastanych wypraw tynkarskich wraz ze zlokalizowaniem pustek podtynkowych oraz w celu szczegółowego ustalenia zakresu remontu.

### **ELEWACJA**

1. Usunięcie mechaniczne uszkodzonych i przeznaczonych do zbitcia wypraw tynkarskich,
2. Rozbiórka elementu wtórnego – przybudówki. Konstrukcja lekka obłożona blachą trapezową z dachem płaskim krytym blachą falistą.
3. Usunięcie z elewacji budynku urządzeń technicznych, anten oraz tablic reklamowych,
4. Wykucie wtórnych cementowych napraw i oczyszczenie tych miejsc aż do pierwotnych warstw posiadających dobrą kondycję substancji budowlanej, naprawa pęknięć i rys na ścianach – szycie ścian,
5. W miejscach zaatakowanych koloniami mikroorganizmów przeprowadzenie zabiegów biobójczych,
6. Ukrycie w tynku wszelkich kabli i przewodów, renowacja stolarki drzwiowej (wymiary i podziały zgodne ze stolarką historyczną), odtworzenie uszkodzonych detali architektonicznych,
7. Zmycie powierzchni elewacji wodą pod odpowiednio regulowanym ciśnieniem,
8. Na przygotowanym podłożu wykonać tynki lekkie (w razie potrzeby nałożyć, w poziomie parteru, kolejne warstwy tynku renowacyjnego do wysokości zawilgocenia ok + 80 cm). Całą powierzchnię przed malowaniem zabezpieczyć gruntem silikatowym.
9. Wykonanie cokołu kamiennego.

### **RENOWACJA STOLARKI DRZWIOWEJ**

Drzwi wejściowe do budynku dwuskrzydłowe, drewniane, z nadświetlem podzielonym na trzy przeszklenia. Konstrukcja ramowo-płycinowa, z prostą formą bez nadmiernych zdobień, wpisującą się w historyczny charakter obiektu. Drzwi zachowane w całości, jednak w złym stanie technicznym:

- liczne ubytki warstwy malarskiej, łuszczenie farby,
- zarysowania, przetarcia, wypaczenia drewna,
- uszkodzenia w rejonie zamka i klamki,
- nadproże oraz obramienie z widocznymi uszkodzeniami tynku i śladami zawilgocenia.

### **Zakres proponowanych prac renowacyjnych:**

1. **Demontaż okuć i osprzętu technicznego:**
  - Usunięcie starych klamek, zamków i ewentualnych dodatków metalowych w celu dokładnej renowacji drewna. Jeśli oryginalne okucia nadają się do zachowania – zostaną oczyszczone, zabezpieczone i ponownie zamontowane.
2. **Czyszczenie powierzchni:**
  - Ręczne lub mechaniczne oczyszczenie powierzchni drzwi z łuszczących się warstw farby i zabrudzeń – metodą nieinwazyjną, bez użycia agresywnych środków chemicznych.
  - Zastosowanie środków biobójczych w przypadku obecności śladów grzybów lub pleśni.
3. **Naprawa elementów drewnianych:**
  - Wklejenie i uzupełnienie ubytków w strukturze drewna przy użyciu żywicy epoksydowych lub wstawek z litego drewna tego samego gatunku.
  - Naprawa wypaczeń skrzydeł oraz wzmocnienie połączeń konstrukcyjnych.
4. **Renowacja nadświetla:**
  - Wymiana lub uzupełnienie uszkodzonych szyb (jeśli są wybite lub pęknięte), z zachowaniem istniejącego podziału ram.
  - Zabezpieczenie listew przyszybowych, uzupełnienie brakujących fragmentów.
5. **Zabezpieczenie i malowanie:**
  - Impregnacja całej powierzchni drzwi preparatem przeciwgrzybicznym i owadobójczym.
  - Gruntowanie powierzchni oraz nałożenie powłok malarskich w kolorze zbliżonym do obecnego przy użyciu farb przeznaczonych do renowacji stolarki zabytkowej
6. **Montaż okuć:**
  - Przywrócenie oczyszczonych historycznych okuć lub montaż nowych w stylistyce zbliżonej do oryginału (np. stylizowana klamka, sztyld, zamek).

- Montaż zamka z możliwością otwierania od zewnątrz i wewnątrz zgodnie z aktualnymi wymogami użytkowymi i bezpieczeństwa.

**! Należy stosować materiały posiadające stosowne atesty i świadczenia, materiały dopuszczane do stosowania w obrocie publicznym na terenie Polski!**

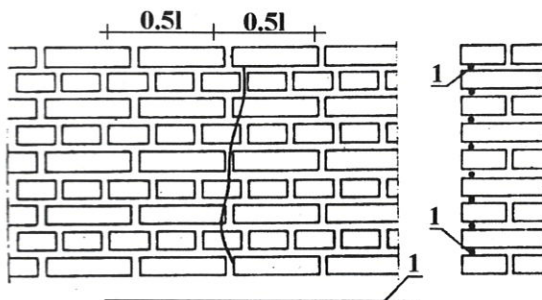
#### Pęknięcie do 3 mm

Zabezpieczyć poprzez lokalne wzmocnienie siatką stalową cięto –ciągnioną lub Rabitza. W tym celu odbić tynk na minimum szerokość 15 cm po obu stronach pęknięcia. Mocno zwilżyć powierzchnie a następnie na zaprawie cementowej ułożyć siatkę stalową.

#### Pęknięcia powyżej 3 mm

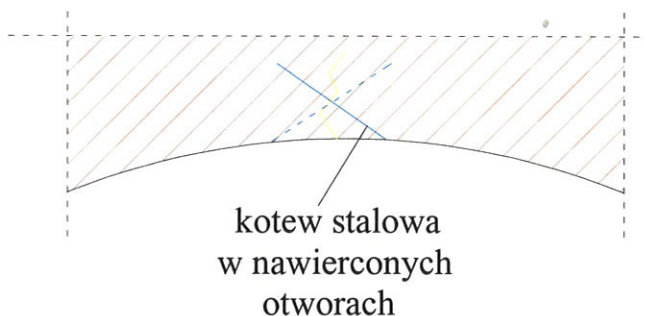
Zabezpieczyć poprzez lokalne zbrojenie prętami stalowymi – klasy AIII. Zbrojenie spoin muru prętami stalowymi osadzonymi na zaprawie cementowej. Średnica prętów nie powinna przekraczać 10 mm ze względu na ograniczoną szerokość spoin, a jednocześnie maksymalne wykorzystanie nośności pręta, wynikającej z przyczepności zaprawy, wielkości obwodu pręta i jego długości. Przed przystąpieniem do wzmocnienia ściany należy wypełnić zaprawą cementową wszystkie rysy i spękania, usunąć tynk co najmniej na szerokości 50 cm z obu stron pęknięcia bądź rysy. Następnie usuwa się ze spoin zaprawę na głębokość 2-3 cm, przy czym dotyczy to co najmniej 2-3 spoin powyżej i poniżej rysy. Po dokładnym oczyszczeniu spoin i powierzchni ściany z resztek zaprawy oraz po zmyciu ich wodą, spoiny wypełnia się zaprawą cementową co najmniej klasy M5 i wciska się w nią pręty stalowe (schemat. 1) odpowiedniej długości. Pręty dają się nie rzadziej niż co trzecią spoinę. Po wciśnięciu prętów uzupełnia się zaprawę w spoinach, a po jej związaniu ścianę tynkuje się.

W przypadku pęknięć poziomych należy wykonać bruzdy pionowe – bruzdownicą.



Schemat. 1. Wzmocnienie ściany prętami stalowymi  
1 – pręt stalowy  $l \cong 100$  cm,  $\varnothing_{\max}=10$  mm

Naprawa zarysowań nadproży okiennych następuje poprzez zainiektowanie modyfikowaną zaprawą wapienno-cementową lub kompozycją z żywic poliuretanowych i dodatkowe „zszycie” rys za pomocą specjalnych (najlepiej spiralnych) prętów ze stali nierdzewnej na klej (np. typu HILTI). Pręty te winny być osadzone w nawierconych – mijankowo - pod kątem otworach.



sposób naprawy spękanych nadproży łukowych

## 8. KOLORYSTYKA ELEWACJI

Zaprojektowano kolorystykę korzystając ze wzornika KABE – wg części graficznej projektu. Podana kolorystyka jest przykładowa. Ostateczna jej wersja ustalona zostanie na etapie prac malarskich, po okazaniu próbnych wymalowań na elewacji budynku w uzgodnieniu z przedstawicielem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.



## **9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA**

Obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicach nieruchomości nr 60 biorąc pod uwagę ograniczenia wywołane przepisami §13, §60 i §271-273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 5 ustawy Prawo budowlane.

## **10. WNIOSKI I ZALECENIA KOŃCOWE**

Wszystkie prace remontowe prowadzić ze szczególną starannością, biorąc pod uwagę konieczność zachowania walorów historycznych budynku oraz jego otoczenia. Prace wykonać zgodnie z zakresem i technologią uzgodnioną w zezwoleniu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Wałbrzychu oraz zgodnie z treścią zgłoszenia prac budowlanych. Kolorystykę elewacji opracowano w oparciu o wzornik firmy KABE. Nie należy stosować zamiennych materiałów o niższych parametrach technicznych. Wszelkie odstępstwa od projektu wynikające z zastosowania innych materiałów lub technologii nie mogą wpłynąć na obniżenie jakości prac. Ewentualne zmiany w projekcie na wniosek inwestora lub wykonawcy są możliwe wyłącznie po zaakceptowaniu przez projektanta i pod warunkiem, że nie zmieniają kształtu projektu w świetle uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wszystkie roboty budowlane winny być prowadzone zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP, przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie. Roboty nie ujęte niniejszym opisem a niezbędne do wykonania obiektu należy wykonać zgodnie z wymogami sztuki budowlanej. W przypadkach wątpliwych należy skonsultować się z autorem projektu.

## **11. INFORMACJA DO PLANU BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

### **Podstawa opracowania :**

- 1.1 Projekt architektoniczno-budowlany,
- 1.2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia Dz. U. Nr 120, Poz.1126.
- 1.3 RMBiPMB z dnia 28.03.1972r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych Dz. U. Nr 13, poz. 93.
- 1.4 RMPiPS z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 1.5 RMPiPS z dnia 08.02.1994r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm i norm branżowych, dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy Dz. U. Nr 37, poz. 138.

### **Zakres i kolejność realizacji robót dla całego zamierzenia budowlanego:**

Roboty związane z urządzeniem zaplecza i placu budowy

Roboty budowlano – montażowe:

- roboty wykończeniowe: tynkarskie, stolarskie;

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną i pod nadzorem osoby uprawnionej.

### **Wykaz istniejących obiektów budowlanych:**

Na terenie nie znajdują się żadne obiekty budowlane.

**Elementy zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:** nie projektuje się

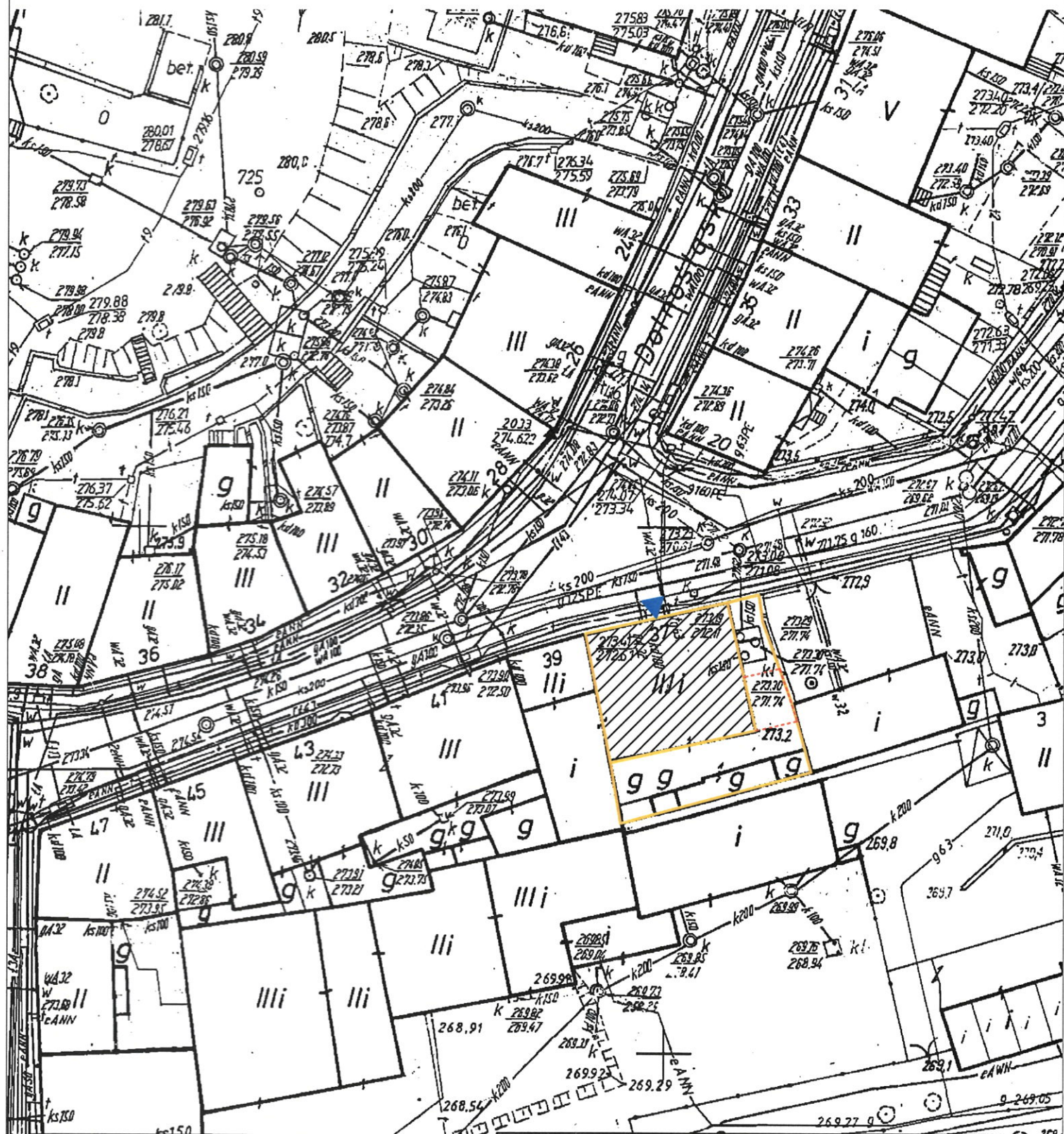
### **Zagrożenia w czasie wykonywania robót budowlanych:**

- roboty budowlane – montażowe – możliwość upadku (prace na wysokościach), zabezpieczenia dróg komunikacyjnych;
- roboty zbrojarskie – ręczne przenoszenie elementów zbrojenia;
- roboty ciesielskie – możliwość upadku (prace na wysokościach), prace ze środkami chemicznymi (impregnacja ognioochronna i owadobójcza elementów drewnianych);

### **Sposób prowadzenia instruktażu pracowników i zapobiegania niebezpieczeństwom:**

- Roboty budowlane winny być prowadzone pod nadzorem wykwalifikowanej kadry technicznej, w tym osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
- Przed przystąpieniem do robót ziemnych i budowlano – montażowych należy przeprowadzić wstępne szkolenie dla pracowników w zakresie objętym planem "BIOZ".
- Przed dopuszczeniem pracowników do robót zakład zobowiązany jest zaopatrzyć w odzież roboczą i ochronną zgodnie z obowiązującymi przepisami (hełmy, rękawice ochronne).
- Na budowie powinny znajdować się podręczne środki gaśnicze (gaśnice proszkowe, węże gaśnicze, hydranty, koce gaśnicze w zależności od potrzeb).






# LEGENDA :

- granica działki/obszar oddziaływania
- budynek objęty opracowaniem
- ▲ główne wejście do obiektu
- przybudówka przeznaczona do rozbiórki

INWESTOR:	Wspólnota Mieszkaniowa: 57-200 Zabkowice Śl., ul. Dolnośląska 37	DATA:
TYTUŁ OPRAWOW.:	Remont elewacji frontowej i bocznej kamienicy mieszkalnej wraz z rozbiórką części przybudówki	05-2025
	57-200 Zabkowice Śl., ul. Dolnośląska 37, Obreń Centrum-14, dz. nr 60	

ARCHITEKTURA:	mgr inż. arch. Marta Miernik	NR UPRAWNIENIE:	71/DSOKK/2015	PODPIS:
---------------	------------------------------	-----------------	---------------	---------

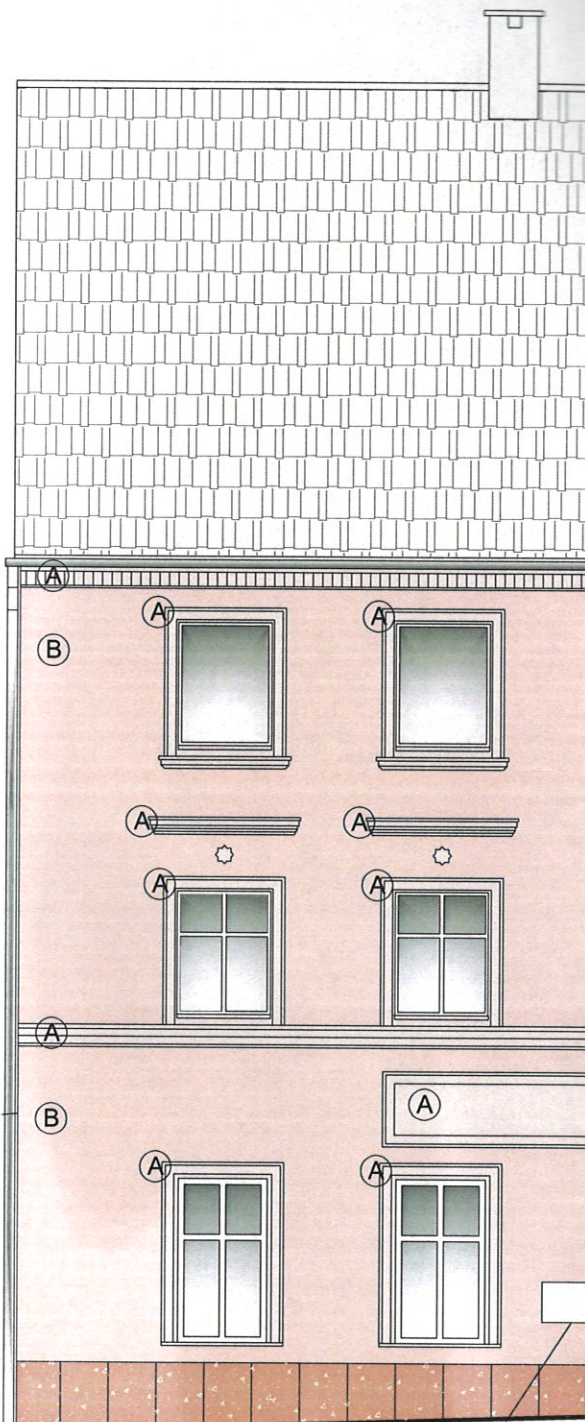
NAZWA RYSUNKU:	PLAN SYTUACYJNY
----------------	-----------------

 <p>Pracownia Projektowa "MIERNIK" Marta Miernik</p> <p>57-200 Zabkowice Śl., ul. Ziębicka 27 tel. 697 272 271, e-mail: marta.miernik@op.pl</p>	FORMAT:		A4	PODZIAŁKA:		1:500	NR RYS.:  <b>A/1</b>
	STADIUM:		PROJEKT BUDOWLANY				
	DATA OPRACOWANIA:		05-2025		STRONA:		





ISTNIEJĄCA ZABUDOWA  
- do demontażu na etapie wykonywania prac



SZAFKA GAZOWA  
- do wymiany



oczyszczenie elewacji

ukrycie kabli w tynku

naprawa spękań budynku

renowacja drzwi wejściowych

zbić uszkodzonych  
tynków

elewacje - stan istniejący



drzwi wejściowe





tynk cementowo-wapienny  
gładki

tynk renowacyjny

cokół kamienny  
- kolorystyka dostosowana  
do koloru elewacji

SZAFKA ELEKTRYCZNA-  
do wymiany

OZNACZENIA:	
<b>A</b>	K10650 (RGB: 240, 230, 224) wzornik kolorów KABE
<b>B</b>	K 10950 (RGB: 240, 213, 207) wzornik kolorów KABE

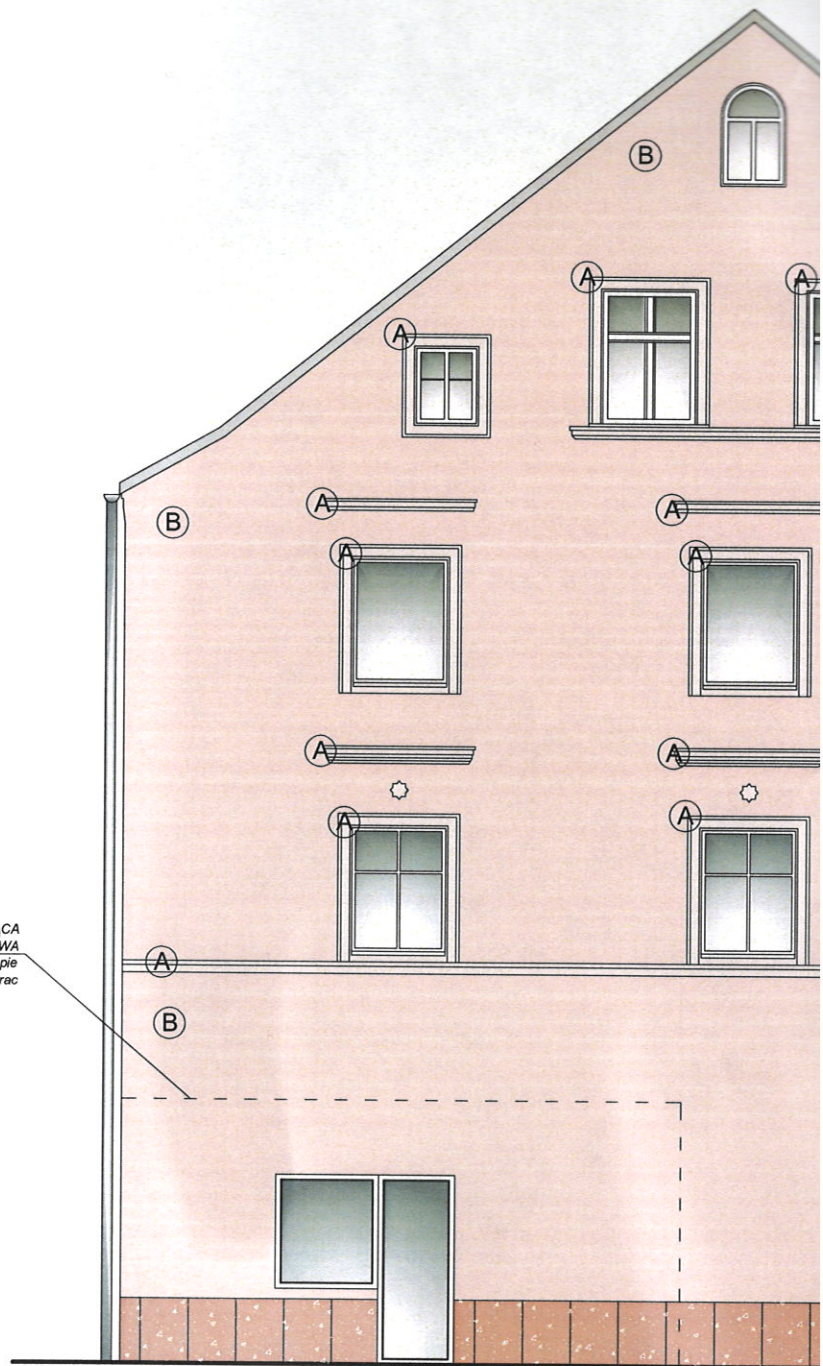
DOCELOWA KOLORYSTYKA ZOSTANIE WYBRANA PO  
WYKONANIU WSTĘPNYCH WYMALOWAŃ I PO  
UZGODNIENIU Z WOJEWÓDZKIM URZĘDEM OCHRONY  
ZABYTEKÓW

stan istniejący

INWESTOR:	Wspólnota Mieszkaniowa, 57-200 Ząbkowice Śl., ul. Dolnośląska 37		DATA:	05-2025	
TYTUŁ OPRACOW.:	Remont elewacji frontowej i bocznej kamienicy mieszkalnej wraz z rozbiórką części przybudówki 57-200 Ząbkowice Śl., ul. Dolnośląska 37, Obręb Centrum-14, dz. nr 60				
ARCHITEKTURA:	mgr inż. arch. Marta Miernik	NR UPRAWNIENIA:	71/DSOKK/2015	PODPISEK:	
NAZWA RYSUNKU: ELEWACJA FRONTOWA					
		FORMAT:	A3	PODZIAŁKA:	-
57-200 Ząbkowice Śl. ul. Ziębicka 27 email: marta.miernik@op.pl, tel. 607 272 271		STADIUM:	PROJEKT BUDOWLANY		
		DATA OPRACOWANIA:	05-2025	STRONA:	8
					NR RYS.: A/2



ISTNIEJĄCA  
ZABUDOWA  
- do demontażu na etapie  
wykonywania prac



zbięcie uszkodzonych  
tynków

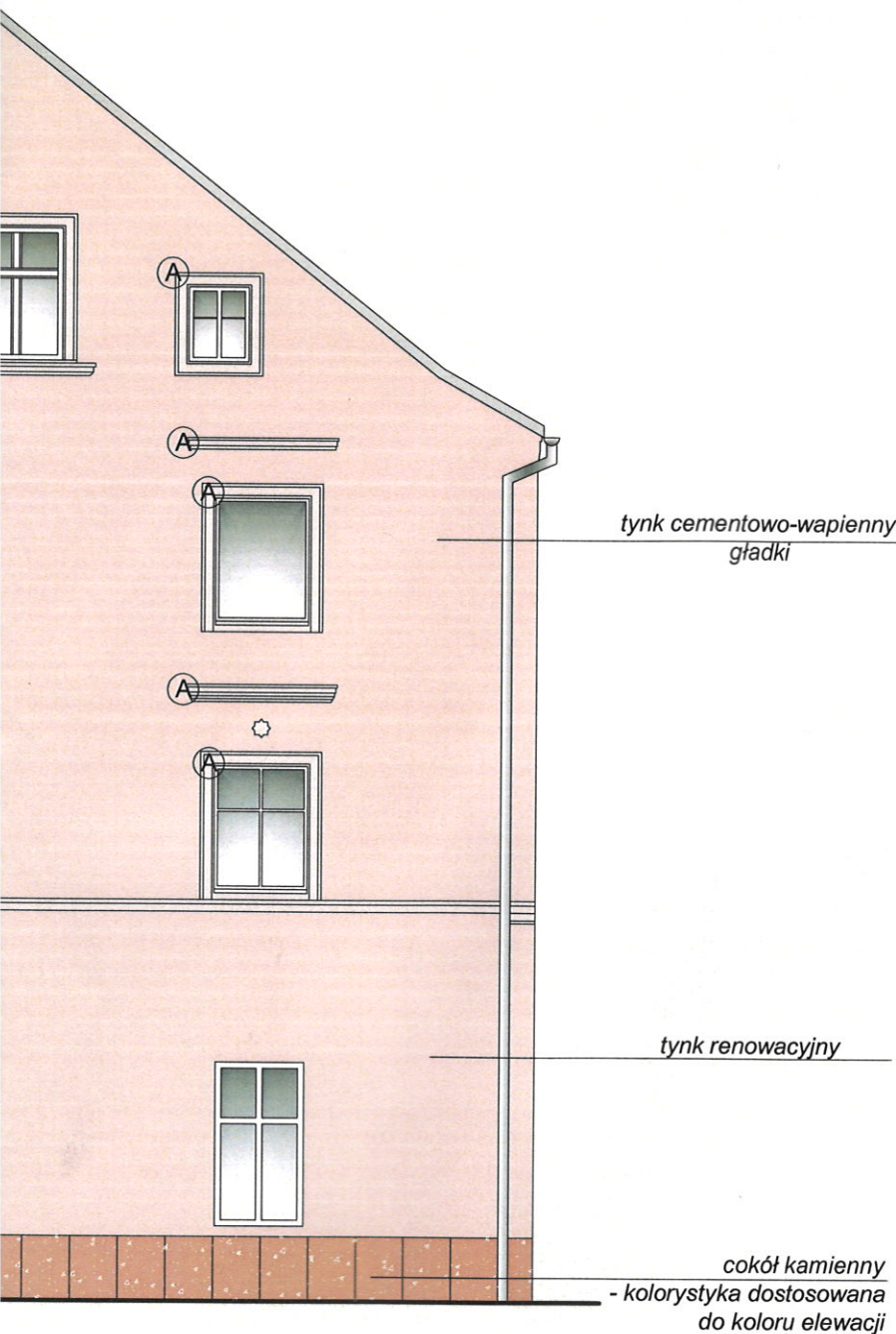
uzupełnienie/wstawienie stolarki okiennej

naprawa spękań budynku

oczyszczenie elewacji

rozbiórka przybudówki

elewacje - stan istniejący



OZNACZENIA:	
<b>A</b>	K 10650 (RGB: 240, 230, 224) wzornik kolorów KABE
<b>B</b>	K 10950 (RGB: 240, 213, 207) wzornik kolorów KABE

DOCELOWA KOLORYSTYKA ZOSTANIE WYBRANA PO WYKONANIU WSTĘPNYCH WYMALOWAŃ I PO UZGODNIENIU Z WOJEWÓDZKIM URZĘDEM OCHRONY ZABYTEKÓW

INWESTOR:	Wspólnota Mieszkaniowa, 57-200 Zabkowice Śl., ul. Dolnośląska 37		DATA:	05-2025	
TYTUŁ OPRACOW.:	Remont elewacji frontowej i bocznej kamienicy mieszkalnej wraz z rozbiórką części przybudówki 57-200 Zabkowice Śl., ul. Dolnośląska 37, Obręb Centrum-14, dz. nr 60				
ARCHITEKTURA:	mgr inż. arch. Marta Miernik	NR UPRAWNIENI:	71/DSOKK/2015	PODPISE:	
NAZWA RYSUNKU:					
ELEWACJA BOCZNA					
		FORMAT:	A3	PODZIAŁKA:	-
57-200 Zabkowice Śl. ul. Ziębicka 27 email: marta.miernik@op.pl, tel. 607 272 271		STADIUM:	PROJEKT BUDOWLANY		
		DATA OPRACOWANIA:	05-2025	STRONA:	9
NR RYS.:					A/3