

AS Arch Adrianna Sejbuk  
ul. Kutnowska 102, 09-500 Gostynin  
T: 607406133 M: adrianna.s@asarch.pl



# OCENA KONSTRUKTORSKA

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

**PRZEBUDOWA, ODBUDOWA I REMONT BUDYNKU ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA  
NA BUDYNEK MUZEUM.**

DANE INWESTYCJI

NOWE WYMYŚLE  
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 141906\_5.0033.262  
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: X

INWESTOR

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

MUZEUM MAZOWIECKIE W PŁOCKU  
UL. TUMSKA 8  
09-402 PŁOCK

AS ARCH  
ADRIANNA SEJBUK  
UL. KUTNOWSKA 102  
09-500 GOSTYNIN

OPRACOWANIE:

EKSPERTYZA KONSTRUKTORSKA  
mgr inż. Katarzyna MAJCHRZAK  
nr upr. MAZ/0804/PBKb/15

inż. Bartosz MAJCHRZAK



---

## 1.1. Cel i zakres opracowania

---

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego istniejącego budynku oraz zakres prac konserwatorskich. Zakres prac obejmuje:

- analiza stanu konstrukcji wraz określeniem zakresu remontu

UWAGA. Zakres opracowania nie obejmuje przystosowania obiektu pod projektowaną zmianę sposobu użytkowania. Koncepcja przebudowy obiektu wprowadza znaczną ingerencję w istniejącą konstrukcję nośną budynku. Należy wykonać szczegółową analizę pod kątem, spełnienia stanów granicznych nośności oraz użytkowości. Analiza ta nie wchodzi w zakres tego opracowania.

## 1.2. Podstawy opracowania

---

- Wyniki wizji lokalnych, oględzin oraz pomiarów inwentaryzacyjnych oraz dokumentacja fotograficzna wykonana w ramach niniejszego opracowania.
- Literatura naukowo-techniczna, obowiązujące aktualnie przepisy normowe z zakresu projektowania konstrukcji budowlanych.



### 1.3. Ogólna charakterystyka budynku

#### Lokalizacja budynku:

Nowe Wymyśle dz. Nr Ew. 262 gm. Gąbin jedn. Ew. 141906\_5 Gąbin



*Rysunek 1 Elewacja południowo-zachodnia (frontowa)*



*Rysunek 2 Elewacja północno-wschodnia*





Rysunek 3 Elewacja północno-zachodnia



Rysunek 4 Elewacja południowo-wschodnia

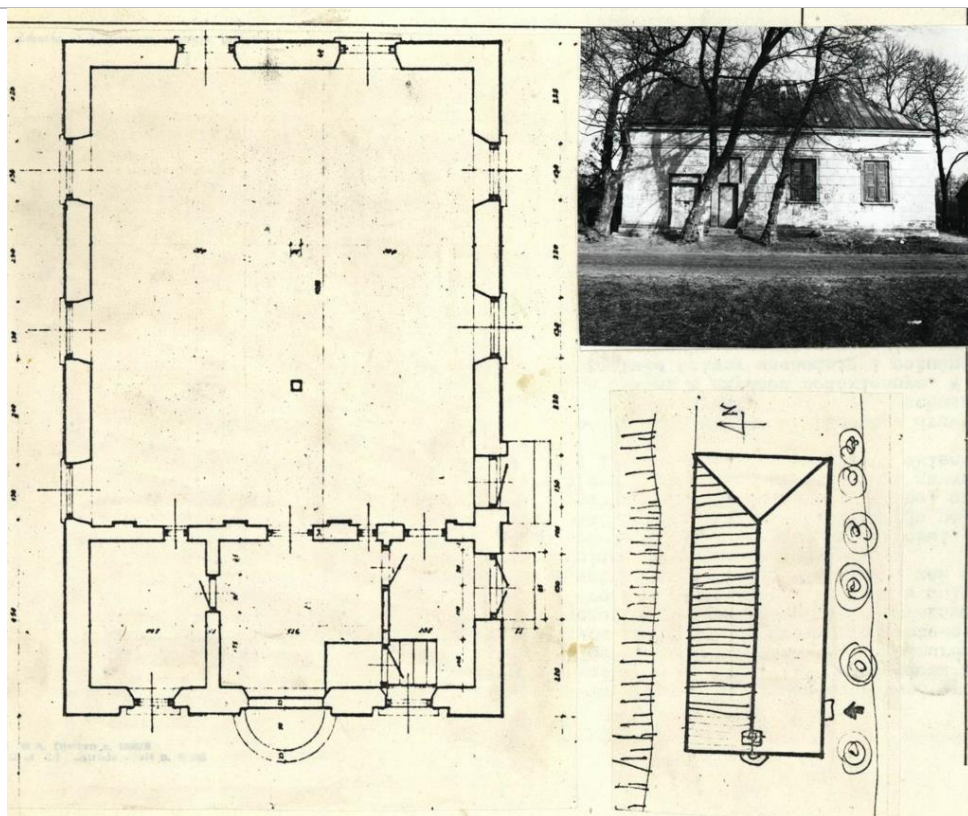
#### Opis budynku:

Zbór Mennonitów jest własnością samorządu województwa. Budynek przekazała Mazowszu gmina Gąbin. Zbór Mennonitów - dawny dom modlitwy Mennonitów jest wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. To ceglany budynek na kamiennej podmurówce z głównym wejściem pośrodku ściany szczytowej, żeliwnym krzyżem na jej zwieńczeniu oraz ścianami z dekoracjami malarskimi. Zbór znajduje się pod opieką Muzeum Mazowieckiego w Płocku, którego filią jest Skansen Osadnictwa Nadwiślańskiego w Wiącheminie Polskim. Po przeprowadzeniu prac konserwatorskich i remontowych dawna świątynia Mennonitów zostanie częścią skansenu. Budynek zboru został wybudowany w 1864 r. na działce i z materiałów, które przekazał Mennonitom najbogatszy mieszkaniec Wymysła - Michael Loter. W czasie I wojny światowej budynek został zniszczony, częściowo rozebrany przez niemieckie wojska - konstrukcję dachu wykorzystano dla wzmocnienia okopów, a blaszane pokrycie przetopiono. Dzięki pomocy materialnej Mennonitów z USA w 1924 r. kościół odremontowano. Po II wojnie światowej pełnił różne funkcje, w latach 60-tych - Klubu Ruchu z salą kinową, na początku lat 90-tych - Magazynu Herbapolu.

Zbór wykonano z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Budynek wykonano na planie prostokąta, jednakondygnacyjny, przykryty dachem trzypadowym. Od strony północno-zachodniej znajdował się prawdopodobnie chór, na który prowadziły schody. Pomieszczenia główne zlokalizowane były od strony południowo-wschodniej. Ścian północno-zachodnią oddzielona jest czterema pilastrami. W środkowej części pierwotnie zlokalizowany był duży otwór drzwiowy (obecnie zamurowany). W elewacji południowo-zachodniej znajdowały się 2 otwory drzwiowe, z których jeden był wejściem do Sali modlitw.

#### Dane techniczne budynku:





Rysunek 5 Rzut przyziemia, opracowanie 7 maja 1984r.

źródło: <https://zabytek.pl/pl/obiekty/nowe-wymysle-zbor-mennonicki>

- pow. zabudowy: 154,78m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa: 109,06m<sup>2</sup>
- wysokość budynku: 9,60m
- szerokość budynku: 10,15m
- długość budynku: 15,25m



## 1.4. Ocena stanu technicznego dachu

### Konstrukcja dachu:

Dach trójspadowy całościowo pokryty blachą na rąbek stojący. Stan techniczny blachy zły. Liczne uszkodzenia, korozja, brak większości poszycia. Widoczne odwarstwienia elementów gąsiorów oraz dachówki, co może powodować zsunięciem się elementów z dachu co grozi bezpośrednim urazem osób postronnych.



Rysunek 6 Dach od strony południowo-zachodniej



Rysunek 7 Dach od strony północno-wschodniej

### Zalecenia:

Ze względu na bardzo zły stan konstrukcji dachu (całkowite uszkodzenie konstrukcji dachu) zaleca się rozebranie istniejącego dachu i wykonanie nowego o konstrukcji prefabrykowanego wiązara dachowego z pasem dolnym pełniącym jednocześnie funkcję sufitu. Poszycie dachu zaleca się wykonać z ocynkowanej blachy na rąbek stojący. Zakończoną rynnami oraz rurami spustowymi z blachy ocynkowanej.

### Gzysy:

Dach nie posiada orynnowania. Stan techniczny gzysów zły, w niektórych miejscach oberwane elementy gzysu co ma bezpośredni wpływ na postępującą degradację kolejnych odcinków gzysu okapowego. W wielu miejscach występują poważne uszkodzenia elementów architektonicznych.





Rysunek 8 Brak orynnowania, płotków przeciwśnieżnych, ław kominiarskich



Rysunek 9 Uszkodzenie gzymsu

**Zalecenia:**

Ze względu na wysokie walory architektoniczne budynku uszkodzone elementy należy naprawić- uzupełnić stosując zaprawy sztukatorskie, oraz metodą przemurowania.

**Konstrukcja stropu:**

Budynek posiadał strop na belkach drewnianych z podsufitką w postaci tynku na trzcinie. Obecnie strop jest w bardzo złym stanie technicznym i wymaga całkowitej wymiany.



Rysunek 10 Konstrukcja stropu

**Zalecenia:**

Ze względu na całkowitą wymianę konstrukcji dachu na konstrukcję prefabrykowaną więźbę dachową z pasem dolnym pełniącą funkcję stropu. Strop należy ocieplić wełną mineralną oraz oddzielić od części użytkowej ogniochronnymi płytami gipsowo-kartonowymi o odpowiedniej odporności ogniowej dla projektowanego sposobu użytkowania obiektu.



**Kominy:**

Budynek nie posiada wentylacji grawitacyjnej w postaci pionów kominowych.

**Zalecenia:**

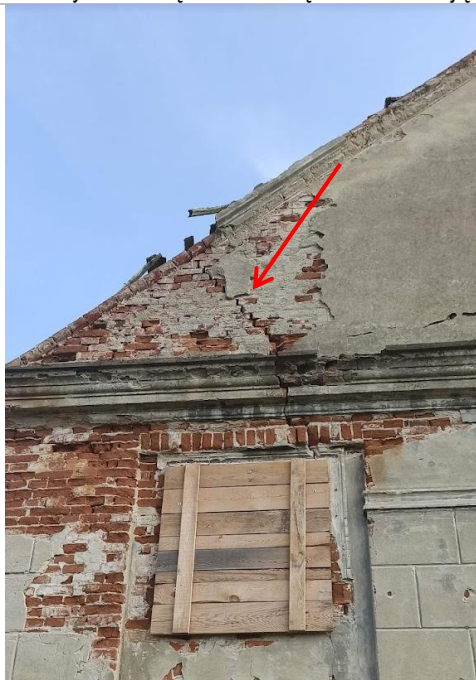
Brak.

### 1.5. Ocena stanu technicznego konstrukcji ścian

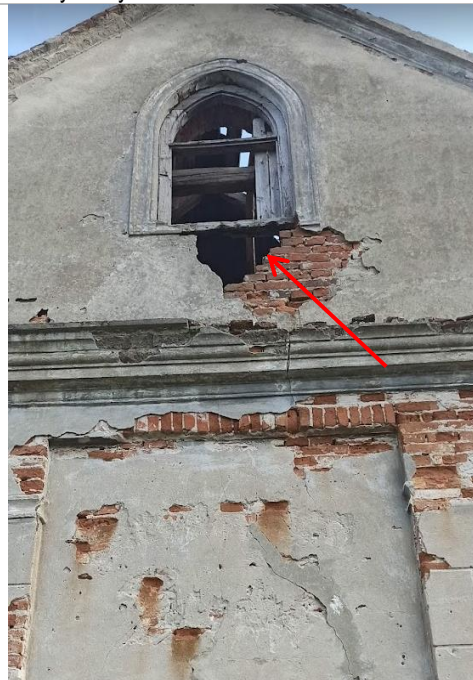
**Ściany zewnętrzne, tynki:**

Mury zewnętrzne wykonano z cegły pełnej. Grubość murów zewnętrznych 65cm.

W obszarze do 150 stwierdzono zawilgocenia na poziomie 5-8%. Stan murów zewnętrznych budynku można ocenić jako zły. Występują ubytki cegły, oraz miejscowa zaawansowana korozja cegły. W bardzo złym stanie są elementy architektoniczne elewacji. Miejscowo stwierdzono pęknięcia murów. Na ścianie występują tynki wapienne i cementowo wapienne. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne kwalifikują się całkowicie do wymiany.



Rysunek 11 Pęknięcie muru na ścianie szczytowej



Rysunek 12 Ubytek muru





Rysunek 13 Pęknięcie muru na frontowej



Rysunek 14 Zaawansowana korozja cegły elewacji

#### Zalecenia:

Ze względu na bardzo zły stan konstrukcji budynku zalecane jest wykonanie wieńca usztywniającego konstrukcję. Należy zaprojektować wieńiec wmontowany w konstrukcje murów, aby nie ingerować w oryginalną architekturę budynku.

W wielu miejscach występują poważne uszkodzenia elementów architektonicznych. Ze względu na wysokie walory architektoniczne budynku uszkodzone elementy należy naprawić- uzupełnić stosując zaprawy sztukatorskie, oraz metodą przemurowania.

Wstępna szacowana ilość tynków do wymiany-100%. W dolnej części muru do wys. 150cm należy wykonać tynk renowacyjny.

#### Ściany wewnętrzne, tynki:

Mury wewnętrzne wykonano z cegły pełnej. Grubość murów wewnętrznych 33cm.

#### Zalecenia:

Ze względu na bardzo zły stan konstrukcji budynku zalecane jest wykonanie wieńca usztywniającego konstrukcję. Należy zaprojektować wieńiec wmontowany w konstrukcje murów, aby nie ingerować w oryginalną architekturę budynku.

W wielu miejscach występują poważne uszkodzenia elementów architektonicznych. Ze względu na wysokie walory architektoniczne budynku uszkodzone elementy należy naprawić- uzupełnić stosując zaprawy sztukatorskie, oraz metodą przemurowania.

Wstępna szacowana ilość tynków do wymiany-100%. W dolnej części muru do wys. 150cm należy wykonać tynk renowacyjny.



## 1.6. Ocena stanu technicznego fundamentów

### Fundamenty kamienne:

Fundamenty wykonano z kamienia polnego. Stan techniczny fundamentów można ocenić jako dobry. Nie stwierdzono nierównomiernego osiadania fundamentów. Ściany fundamentowe nie posiadają izolacji poziomej i pionowej, co spowodowało zawilgocenia w dolnych częściach muru zewnętrznego do wysokości ok. 150cm. Fundamenty posadowione ok. 60cm poniżej istniejącego poziomu terenu.



Rysunek 15 Głębokość posadowienia fundamentów



Rysunek 16 Istniejący poziom terenu

### Zalecenia:

Fundamenty zostały wykonane jako kamienne oraz posadowione na głębokości ok. 60cm poniżej poziomu terenu na gruntach niewysadzinowych piaskach drobnoziarnistych. W celu wykonania izolacji pionowej konieczne by było odkopanie fundamentów. Ponowne zasypanie wiązało by się z warstwowym mechanicznym zagęszczeniem gruntu przy ścianach fundamentowych, co by mogło negatywnie wpływać na bezpieczeństwo konstrukcji budynku. W związku z powyższym zalecane jest wykonanie tylko izolacji poziomej i tynku renowacyjnego do wys. 150cm od wewnątrz i zewnątrz budynku. Wykonać izolację poziomą metodą iniekcji grawitacyjnej.



## 1.7. Ocena stanu technicznego instalacji

### Instalacje elektryczne:

W budynku zlokalizowano instalacje elektryczną nieczynną. Instalacja wymaga wymiany w całości.

#### Zalecenia:

**Wymiana instalacji pod planowany sposób użytkowania budynku.**

### Instalacje sanitarne:

W budynku brak instalacji kanalizacyjnej.

W budynku brak instalacji wentylacji

W budynku brak instalacji wentylacji CO/CWU

#### Zalecenia:

**Wykonanie instalacji kanalizacyjnej pod planowany sposób użytkowania budynku.**

**Ze względu na przechowywanie zbiorów muzealnych należy w budynku zaprojektować wentylację mechaniczną z klimatyzacją, instalację centralnego ogrzewania oraz instalację centralnej wody użytkowej.**

## 1.8. Ocena stanu technicznego stolarki

### Stolarka okienna i drzwiowa:

Okna i drzwi zewnętrzne są całkowicie zniszczone. Część stolarki zewnętrznej zostało zdemontowane.



*Rysunek 17 Stolarka okienna i drzwiowa*

#### Zalecenia:

**Odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej.**



## 1.9. Wnioski i zalecenia

### Wnioski.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz po analizie należy stwierdzić, że budynek jest w bardzo złym stanie technicznym. Dotyczy to części konstrukcji budynku oraz elementów wykończeniowych.

Na podstawie przeprowadzonej oceny o stanie technicznym, stwierdza się co następuje:

<b>Tymczasowe zabezpieczenie budynku:</b>	<b>Zalecenia:</b> Do czasu wykonania pełnych prac adaptacyjnych i remontowych budynek należy zabezpieczyć w następujący sposób: - wykonanie drewnianych osłon wszystkich otworów okiennych i drzwiowych, - umieszczenie tablic informacyjnych dotyczących zakazu wejścia do budynku i wyłączenie z eksploatacji.
<b>Konstrukcja dachu:</b>	<b>Zalecenia:</b> Ze względu na bardzo zły stan konstrukcji dachu (całkowite uszkodzenie konstrukcji dachu) zaleca się rozebranie istniejącego dachu i wykonanie nowego o konstrukcji prefabrykowanego więzara dachowego z pasem dolnym pełniącym jednocześnie funkcję sufitu. Poszycie dachu zaleca się wykonać z ocynkowanej blachy na rąbek stojący. Zakończoną rynnami oraz rurami spustowymi z blachy ocynkowanej.
<b>Gzymsy:</b>	<b>Zalecenia:</b> Ze względu na wysokie walory architektoniczne budynku uszkodzone elementy należy naprawić- uzupełnić stosując zaprawy sztukatorskie, oraz metodą przemurowania.
<b>Konstrukcja stropu:</b>	<b>Zalecenia:</b> Ze względu na całkowitą wymianę konstrukcji dachu na konstrukcję prefabrykowaną więzara dachowego z pasem dolnym pełniącym funkcję stropu. Strop należy ocieplić wełną mineralną oraz oddzielić od części użytkowej ogniochronnymi płytami gipsowo-kartonowymi o odpowiedniej odporności ogniowej dla projektowanego sposobu użytkowania obiektu.
<b>Ściany zewnętrzne, tynki:</b>	<b>Zalecenia:</b> Ze względu na bardzo zły stan konstrukcji budynku zalecane jest wykonanie wieńca usztywniającego konstrukcję. Należy zaprojektować wieńiec wmontowany w konstrukcję murów aby nie ingerować w oryginalną architekturę budynku. W wielu miejscach występują poważne uszkodzenia elementów architektonicznych. Ze względu na wysokie walory architektoniczne budynku uszkodzone elementy należy naprawić- uzupełnić stosując zaprawy sztukatorskie, oraz metodą przemurowania. Wstępna szacowana ilość tynków do wymiany-100%. W dolnej części muru do wys. 150cm należy wykonać tynk renowacyjny.
<b>Ściany wewnętrzne, tynki:</b>	<b>Zalecenia:</b> Ze względu na bardzo zły stan konstrukcji budynku zalecane jest wykonanie wieńca usztywniającego konstrukcję. Należy zaprojektować wieńiec wmontowany w konstrukcję murów, aby nie ingerować w oryginalną architekturę budynku. W wielu miejscach występują poważne uszkodzenia elementów architektonicznych. Ze względu na wysokie walory architektoniczne budynku uszkodzone elementy należy naprawić- uzupełnić stosując zaprawy sztukatorskie, oraz metodą przemurowania. Wstępna szacowana ilość tynków do wymiany-100%. W dolnej części muru do wys. 150cm należy wykonać tynk renowacyjny.
<b>Fundamenty kamienne:</b>	<b>Zalecenia:</b> Fundamenty zostały wykonane jako kamienne oraz posadowione na głębokości ok. 60cm poniżej poziomu terenu na gruntach niewysadzinowych piaskach drobnoziarnistych. W celu wykonania izolacji pionowej konieczne by było odkopanie fundamentów. Ponowne zasypanie wiązało by się z warstwowym mechanicznym zagęszczeniem gruntu przy ścianach fundamentowych, co by mogło negatywnie wpływać na bezpieczeństwo konstrukcji budynku. W związku z powyższym zalecane jest wykonanie tylko izolacji poziomej i tynku renowacyjnego do wys. 150cm od wewnątrz i zewnątrz budynku. Wykonać izolację poziomą metodą iniekcji grawitacyjnej..
<b>Instalacje elektryczne:</b>	<b>Zalecenia:</b> Wymiana instalacji pod planowany sposób użytkowania budynku.
<b>Instalacje sanitarne:</b>	<b>Zalecenia:</b> Wykonanie instalacji kanalizacyjnej pod planowany sposób użytkowania budynku.



	Ze względu na przechowywanie zbiorów muzealnych należy w budynku zaprojektować wentylację mechaniczną z klimatyzacją, instalację centralnego ogrzewania oraz instalację centralnej wody użytkowej.
<b>Stolarka okienna i drzwiowa:</b>	<b>Zalecenia:</b> Odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej.