

# Józef Strzelecki, Wojciech Włodarczyk

---

## O remontach niektórych obiektów zabytkowych w świetle nowego prawa budowlanego

---

Ochrona Zabytków 48/3-4 (190-191), 283-287

---

1995

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

*Józef Strzelecki*  
*Wojciech Włodarczyk*

## O REMONTACH NIEKTÓRYCH OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH W ŚWIELE NOWEGO PRAWA BUDOWLANEGO

### Wprowadzenie

Wiele zabytków architektury polskiej uległo zniszczeniu i rozebraniu bądź znacznym uszkodzeniom na skutek zwykłych zaniedbań ludzkich. Szczególnie niepokojące są przykłady postępującej degradacji obiektów zabytkowych w konsekwencji niefachowo i nierzetelnie prowadzonych robót remontowo-budowlanych.

Nowe Prawo budowlane, wprowadzone Ustawą Sejmową z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. nr 89 poz. 414), obowiązujące od 1 stycznia 1995 r., normuje szeroko pojętą działalność budowlaną, także w odniesieniu do obiektów zabytkowych. Określa również zasady działania organów administracji państwowej w dziedzinie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych.

Zaprezentowany tu przebieg remontu jednego z budynków zabytkowych został wybrany jako przykład takiej działalności ludzkiej, która, m.in. na skutek nie przestrzegania prawa, doprowadziła obiekt do stanu awaryjnego i w rezultacie do wielokrotnego zwiększenia kosztów remontu. Przykład ten pozwala

na sprecyzowanie niektórych uwag dotyczących m.in. jakości robót remontowych oraz wymagań wynikających z obowiązującego Prawa budowlanego.

### Stan awaryjny dworu zabytkowego w trakcie remontu

W miejscowości Żydowo znajduje się XIX-wieczny zabytkowy dwór szlachecki. W pierwszych latach po II wojnie światowej pełnił on nadal funkcję obiektu mieszkalnego, ale po pewnym czasie jego „właścicielem” i użytkownikiem stał się miejscowy PGR. Taki los stał się udziałem wielu polskich dworów. Pod koniec lat siedemdziesiątych budynek został wyłączony z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, ale dopiero po 5 latach PGR przystąpił do remontu. Prace remontowe prowadzono opieszale, niefachowo i niedbale, bez właściwego nadzoru. Zaniechano ich całkowicie w 1989 r., przy czym nie zastosowano jakichkolwiek zabiegów chroniących obiekt przed dalszym działaniem czynników niszczących.

Omawiany dwór szlachecki jest budynkiem murywanym, częściowo podpiwniczonym, o bryle zróżni-



1. Widok ogólny dworu w trakcie remontu w 1994 r. Wszystkie fot. J. Strzelecki

1. General view of the manor during restoration in 1994. All photographs J. Strzelecki



2. Widok części budynku od strony ogrodu

2. View of part of the building seen from the garden



3. Fragment ściany zewnętrznej z widocznymi uszkodzeniami muru

3. Fragment of an outer wall with visible damaged brickwork

owanej wysokościowo (il. 1 i 2). Ściany budynku zostały wzniesione z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Mury fundamentowe i piwniczne są wykonane także z cegły i z kamieni polnych w dolnych częściach. Stan murów nośnych był niezadowalający. Słaba zaprawa wapienna, zwłaszcza przy

zewewnętrznych powierzchniach ścian i częściowo zmurszałe partie zawilgoconych cegieł sprzyjały powstawaniu licznych uszkodzeń w postaci wykruszeń, pęknięć i miejscowych deformacji. Szczególnie liczne uszkodzenia występowały w partiach przyokiennych, a ceglane nadproża płaskie opierały się na często solidnych jeszcze ramach okiennych (il. 3). Pojawiły się również groźne pęknięcia ścian zewnętrznych w pobliżu narożników, biegnące prawie pionowo przez całą wysokość budynku, przy czym rozwarcia tych pęknięć dochodziły do 30 mm. Ściany wewnętrzne, zwłaszcza te z przewodami dymowymi, zostały poważnie uszkodzone pod wpływem działania czynników atmosferycznych. Stropy drewniane nadziemia i dach o konstrukcji drewnianej zostały rozebrane w połowie lat osiemdziesiątych.

W pierwszym etapie remontu wyburzone stropy drewniane zastąpiono stropami typu WPS na belkach stalowych. Roboty te przeprowadzono w latach 1987–1988, nie poprzedzając ich naprawą i wzmocnieniem uszkodzonych ścian nośnych. Konstrukcję stropu wykonano niewłaściwie, a zastosowanie żużla jako warstwy izolacyjno-termicznej i wypełniającej należy uznać za niedopuszczalne.

Ceramiczne sklepienia stropowe typu odcinkowego znajdujące się nad pomieszczeniami piwnicznymi były w najgorszym, wręcz awaryjnym stanie technicznym. Utrata właściwości wiążących zaprawy, niska wytrzymałość cegieł na ściskanie, liczne pęknięcia i ubytki cegieł w sklepieniach odcinkowych oraz deformacje i uszkodzenia ścian podpierających doprowadziły do wypadania pojedynczych cegieł, zwłaszcza z części zwornikowych sklepień.

### Wzmocnienia konstrukcji budynku wprowadzone w drugim etapie remontu

Omawiany obiekt, po kolejnej zmianie właściciela został poddany w latach 1993–1994 nowym zabiegom remontowo-modernizacyjnym, wymagającym jednak uprzedniego wprowadzenia niezbędnych wzmocnień niektórych elementów konstrukcji.

W celu wzmocnienia usztywnienia i powiązania ze sobą popękanych ścian nośnych, zastosowano ściągi stalowe z prętów okrągłych o średnicach 25 mm. Umieszczono je w bruzdach wykutych w ścianach w poziomie stropów nad piwnicami i parterem, a następnie naciągnięto za pomocą nakrętek śrubowych (il. 4 i 5). Duże pęknięcia ścian naprawiono za pomocą obustronnego klamrowania prętami stalowymi o średnicy 20 mm, mniejsze — po częściowym rozkuciu i starannym oczyszczeniu — wypełniono zaprawą cementową. Niektóre zniszczone nadproża i części nadokienne murów rozebrano i przemurowano na nowo. Całą powierzchnię ścian oczyszczono, jedno-

cześniej usuwając słabą zaprawę ze spoin (do głębokości 20 mm) oraz kruche i popękane części cegieł, a następnie wykonano obrzutkę z zaprawy cementowej o grubości nie mniejszej niż 10 mm, stanowiącą podkład pod właściwe nowe tynki.

Stropy piwnic odciążono i wzmocniono przez wprowadzenie płyt żelbetowych umieszczonych bezpośrednio nad sklepieniami ceramicznymi; płyty te służyły również do zakotwienia specjalnych wieszaków żelbetowych podtrzymujących uszkodzone sklepienia ceglane.

Stropy WPS wykonane w trakcie przerwano, pierwszego etapu remontu zostały ze względów ekonomicznych zachowane, ale wymagały dodatkowych robót. Usunięto całkowicie warstwy żużla, obetonowano górne (wystające ponad płytami WPS) części stalowych dwuteowników, osiatkowano stopki belek stalowych oraz wypełniono keramzytem przestrzenie stropu do poziomu powierzchni górnych pólek dwuteowników. Na tak przygotowanym, zagęszczonym i wyrównanym podłożu położono gładź cementową o grubości 30 mm. Dodatkowe prace remontowo-wzmacniające stropy zostały przeprowadzone po całkowitej naprawie uszkodzeń ścian nośnych.

Wszystkie roboty budowlane związane ze wzmocnieniem elementów konstrukcji, rekonstrukcją dachów drewnianych i dalszym remontem były prowadzone według oddzielnego projektu.

### Przepisy techniczno-prawne a remonty obiektów zabytkowych

Przedstawiony przykład remontu budynku zabytkowego nie ilustruje ogólnego stanu zaniedbań w zakresie zachowanych zabytków architektury, natomiast dość dobrze charakteryzuje liczne przypadki zagrożeń i strat spowodowanych przez nieodpowiedzialnych ludzi.

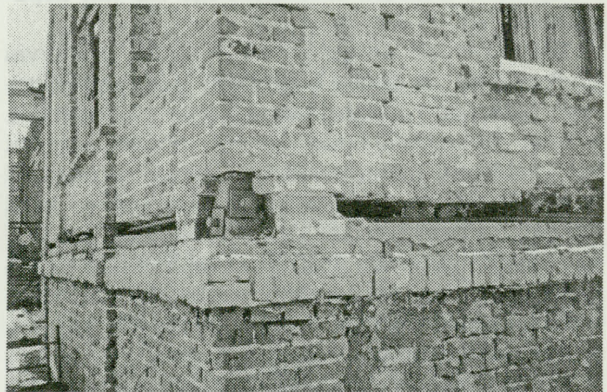
Sam fakt, że PGR rozpoczął remont użytkowanego przez siebie dworu należy ocenić pozytywnie, ale zatrudnienie do tego niefachowców okazało się zgubne w skutkach, doprowadziło bowiem do dalszych zniszczeń obiektu. W rezultacie nowy właściciel podejmując roboty budowlano-remontowe musiał ponieść dodatkowe, duże koszty. Do szczególnych zaniedbań PGR-u można zaliczyć m.in. prowadzenie prac bez uprzedniej ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej i prawidłowego projektu oraz bez fachowego i odpowiedzialnego nadzoru technicznego, a także brak jakichkolwiek zabezpieczeń przeciwdziałających dalszym zniszczeniom obiektu po przerwaniu pierwszego etapu robót remontowych. Taki stan rzeczy wynikał oczywiście nie tylko z braku wystarczających uregulowań prawnych w zakresie przepisów techniczno-budowlanych oraz braku ich konsekwen-

tnego respektowania, ale także z braku odpowiedzialności za znaczną część wykonywanych robót budowlanych i z niepokojąco niskiej jakości usług tego typu.

Warto przy tej okazji zwrócić uwagę na te przepisy nowego Prawa budowlanego, które dotyczą w jakiejś mierze remontów, a także zachowania obiektów zabytkowych.

Zgodnie z art. 3 pkt 6 i 7 nowego Prawa budowlanego budowa to nie tylko wznoszenie nowego obiektu budowlanego, ale także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz modernizacja obiektu budowlanego, zaś przez roboty budowlane należy rozumieć także remonty bądź rozbiórki obiektów budowlanych. Zapisy te dotyczą zatem prawie wszystkich rodzajów robót budowlanych (poza pracami związanymi z bieżącą konserwacją), które prowadzi się w remontowanych obiektach zabytkowych.

Artykuł 28 stwierdza, że wszelkie roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast do rozpoczęcia i prowadzenia robót objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest wymagane opracowanie projektu budowlanego. W art. 29 ust. 2



4. Ściąg stalowe przy narożniku budynku w dolnej części  
4. Steel braces on the corner of the lower part of the building



5. Ściąg stalowe w ścianach podłużnych nad parterem  
5. Steel braces on oblong walls over the ground floor

znajduje się dodatkowe potwierdzenie, że każdy remont obiektów zabytkowych wymaga projektu i pozwolenia na roboty remontowo-budowlane, zaś w art. 31 ust. 1 mowa jest o tym, że również rozbiórka budynków i budowli zabytkowych wymaga uzyskania pozwolenia od właściwego organu państwowego. Projekt budowlany o zakresie określonym w art. 34 podlega tylko zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ważny z interesującego nas tu punktu widzenia art. 39 brzmi: „*Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego, wpisanego do rejestru zabytków lub usytuowanego na obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską zabytków, wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków*”.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 inwestor jest zobowiązany zapewnić właściwe kierownictwo budowy (także remontu, rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami sprawowany przez osobę mającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego nie jest dopuszczalne (art. 24 ust. 1).

Warto zwrócić uwagę na art. 5 ust. 1, w którym podkreśla się, że obiekt budowlany należy projektować, budować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający m.in. bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochronę środowiska, ochronę dóbr kultury, warunki użytkowe itp. Artykuł ten nakłada obowiązek łączenia ochrony dóbr kultury w obiektach zabytkowych z zapewnieniem warunków bezpieczeństwa, w tym także ochrony przeciwpożarowej<sup>1</sup>.

Przepisy techniczno-budowlane jako uzupełnienia wykonawcze obowiązującego prawa są wydawane w drodze rozporządzeń Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa (art. 7). Najważniejsze z nich dotyczą:

- 1) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie,
- 2) warunków technicznych użytkowania obiektów budowlanych.

Artykuł 9 dopuszcza odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, ale tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą ministra lub organu upoważnionego przez ministra.

Nowe Prawo budowlane w rozdziale 6 wprowadziło ważne zapisy dotyczące utrzymania obiektów

budowlanych. Stwierdza się w nim m.in., że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym (art. 61). Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli: a) co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności elementów budynku i instalacji, b) co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu wraz ze wszystkimi instalacjami, ich połączeniami, osprzętem itp. Kontrole te powinny być dokonywane przez osoby mające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Właściwy organ może — w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska — nakazać przeprowadzenie kontroli, a także zarządać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Na zakończenie tego przeglądu niektórych postanowień prawnych, warto jeszcze wspomnieć o kilku nowościach obecnie wprowadzonych, a pośrednio związanych z omawianą tematyką.

Artykuł 10 mówi, że przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie. Procedury dopuszczenia wyrobów do stosowania polegają na stwierdzeniu zgodności cech wyrobu z wymaganiami Polskich Norm lub wymaganiami stawianymi w tzw. aprobaty technicznych. Oddzielne rozporządzenie ministra określi szczegółowe zasady i tryb udzielania, uchylania lub zmiany aprobat technicznych, a także szczegółowe zasady i tryb opracowania i zatwierdzania kryteriów technicznych stanowiących podstawę certyfikacji wyrobów budowlanych na znak bezpieczeństwa.

W rozdziale 8 powołuje się Główny Urząd Nadzoru Budowlanego i Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego — jako centralny organ administracji państwowej w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego i specjalistycznego nadzoru budowlanego. Należy nadmienić, że Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego ma prowadzić centralne rejestry:

- a) osób mających uprawnienia budowlane,
- b) rzeczoznawców budowlanych,
- c) ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

1. S. Wierzbicki, *O przepisach technicznych dotyczących ochrony przeciwpożarowej budynków zabytkowych*, „Inżynieria i Budownictwo” 1995, nr 2.

## Uwagi końcowe

Z wymienionych tu niektórych stwierdzeń i wymagań nowego Prawa budowlanego wynika, że przestrzeganie obowiązujących przepisów techniczno-prawnych w znacznym stopniu będzie eliminować znane i zbyt często spotykane niedociągnięcia i straty związane z remontami obiektów zabytkowych.

Innym istotnym czynnikiem wpływającym na wymierne straty i koszty w trakcie remontów budynków

zabytkowych jest dość niska jakość dużej części usług ogólnobudowlanych, a także dotyczących wzmocnienia bądź osuszania ścian, podłoża gruntowego itp. Istnieje więc konieczność uwrażliwienia środowiska inżynierskiego na sprawy jakości, bez czekania na normy europejskie bądź ISO. Wymaga to nie tylko przestrzegania przepisów Prawa budowlanego, ale również przywrócenia właściwej roli obecnie zapomnianej bądź zapomnianej zawodowej etyki inżynierskiej.

## On the Repair of Select Historical Objects in the Light of the New Construction Law

The example of a nineteenth-century gentry manor, undergoing restoration, serves the author for presenting the progressing degradation of an historical object caused by unprofessional and unreliable construction work. Upon this

basis he also proposes a number of comments and conclusions pertaining to the quality of the repair work and to requirements stemming from the binding construction law.