

**MR**

**MGR INŻ. ARCH. MAREK RADZISZEWSKI**

ul. Drzeworytników 99, 01-385 Warszawa

mobile: 607-462-384, e-mail: [bdg.tmr@post.pl](mailto:bdg.tmr@post.pl)

Objekt :

**Budynek mieszkalno-dydaktyczny tzw. "PONIATÓWKA"**  
**ul. Chyliczkowska 20, 05-500 Piaseczno**  
**dz. nr ew. 8**

Temat :

**Ekspertyza Techniczna w branży budowlanej aktualnego  
stanu technicznego budynku wraz z jego najbliższym  
otoczeniem.**

**Program Robót Remontowo-Konserwatorskich  
jako uzupełnienie opracowania - „Opinia konserwatorska  
o stanie zachowania tzw. „Poniatówki”,  
należącej do zespołu szkół w Piasecznie”**

Autor :

mgr inż. arch. Marek Radziszewski  
ul. Drzeworytników 99, 01-385 Warszawa  
e-mail : [bdg.tmr@post.pl](mailto:bdg.tmr@post.pl)  
tel. kom.: 607-462-384

mgr inż. architekt Marek Radziszewski  
Rzecznik budowlany PZITB nr 2680  
Upr. Proj. nr St-512/73, Upr. Wyk. nr St-1024/73  
Upr. Konserw. Zabyt. nr 278  
Upr. Doz. Instal. Gaz. nr 291/DG3/03  
Upr. Doz. Instal. Sanit. nr 305/DG2/03  
Licencja Zawod. Zarządcy Nieruchomości nr 1178

ilość egz.: 4+1+(1+1) płyta DVD

Warszawa, maj 2014 r.

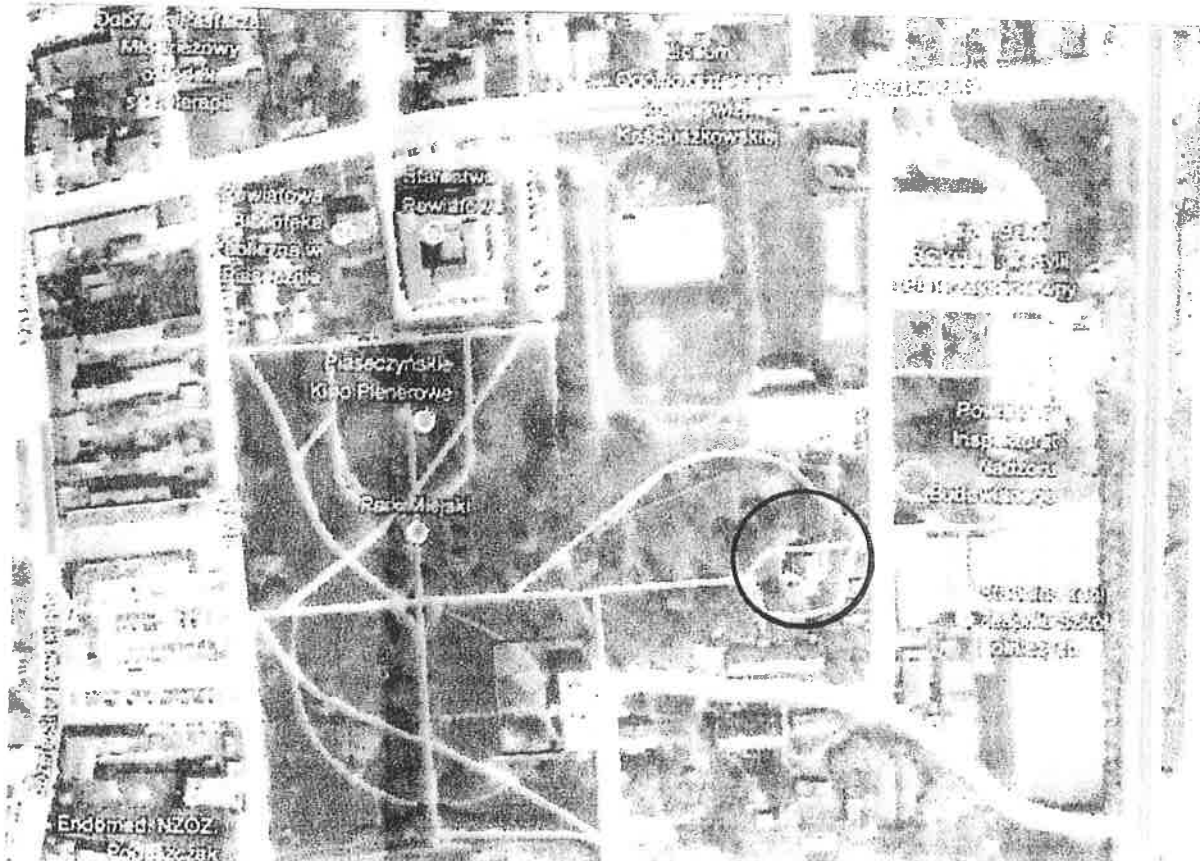
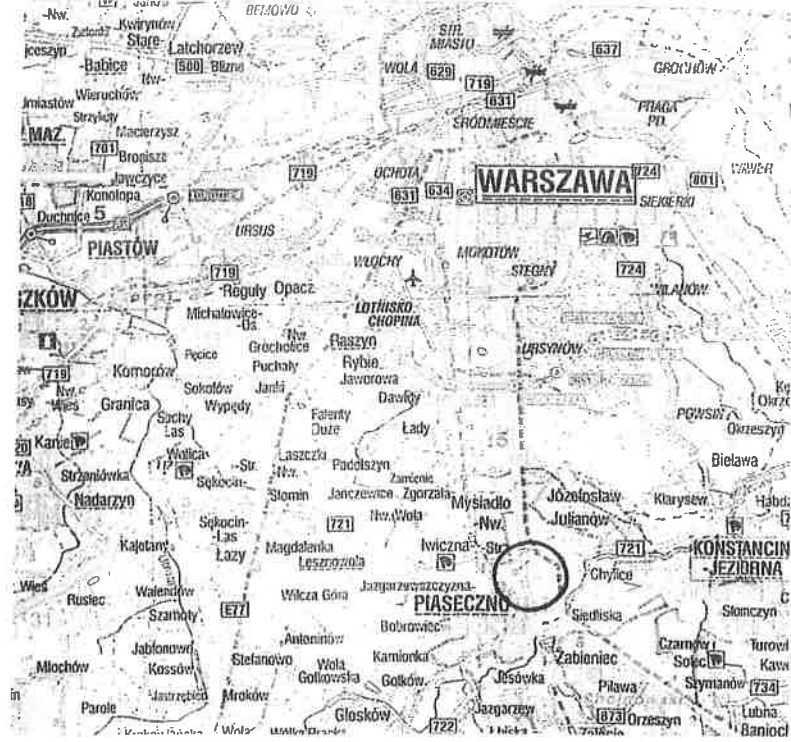
**4**

## 2. Zawartość niniejszej ekspertyzy.

1. Strona tytułowa.
2. Zawartość niniejszej ekspertyzy.
3. Sytuacje orientacyjne lokalizacji budynku „Poniatówka”.
4. Przedmiot opracowania niniejszej ekspertyzy wraz z informacją ogólną.
5. Rys historyczny powstania budynku „Poniatówki”, wraz z informacjami dotyczącymi późniejszego okresu jego użytkowania.
6. Cel opracowania niniejszej ekspertyzy.
7. Opis istniejącego stanu technicznego budynku „Poniatówka” z wizji lokalnych, dokumentacja fotograficzna, opis do dokumentacji fotograficznej.
8. Wnioski z wizji lokalnych, zalecenia w branży budowlanej, program robót konserwatorskich w branży architektoniczno-budowlanej uwzględniający zalecenia z „Opinii konserwatorskiej o stanie zachowania tzw. Poniatówki” należącej do zespołu szkół w Piasecznie” – autor Waldemar Waszkiewicz.
9. Udostępnione dokumenty i informacje dotyczące budyńku „Poniatówka”.
10. Uwagi końcowe do niniejszej ekspertyzy.
11. Kopie dokumentów Autora niniejszej ekspertyzy.
12. [ przypis fragmentów tekstu ] – „Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. „Poniatówki” należącej do zespołu szkół w Piasecznie” – autor: Waldemar Waszkiewicz.



**3. Sytuacje orientacyjne lokalizacji budynku „Poniatówka”**



*Handwritten signature or initials.*

**4. Przedmiot opracowania niniejszej ekspertyzy wraz z informacją ogólną.**

- 4.1. Przedmiotem opracowania niniejszej ekspertyzy jest budynek :” Poniatówka „ zlokalizowany na na działce o nr ew. 8, przy ul. Chyliczkowskiej 20, 05-500 Piaseczno w Województwie Mazowieckim, jego aktualny stan techniczny w branży budowlano-architektonicznej. wraz z opracowaniem Programu Prac Konserwatorskich, będących uzupełnieniem opracowania „ Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. „ Poniatówki” należącej do zespołu szkół w Piasecznie „ – autor : mgr Waldemar Waszkiewicz – Konserwacja i dokumentacja Zabytków, Warszawa, ul. Ogrodowa 52/54 m. 14.
- 4.2. Na podstawie informacji zawartych w dokumentach opisanych w pktach 9.1.2. i 9.1.3., budynek charakteryzuje się n/w danymi technicznymi :
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 4.2.1. powierzchnia zabudowy.....           | 213,0 m <sup>2</sup>  |
| 4.2.2. powierzchnia użytkowa całkowita..... | 284,0 m <sup>2</sup>  |
| 4.2.3. kubatura.....                        | 1670,0 m <sup>3</sup> |
| 4.2.4. ilość kondygnacji.....               | 3                     |
- ( podpiwniczenie, parter, poddasze użytkowe )
- 4.3. Konstrukcja budynku, wraz z innymi jego elementami, została opisana w Założeniach techniczno-ekonomicznych – patrz pkt 9.1.3. niniejszej ekspertyzy.
- 4.4. Budynek został wzniesiony w 1 połowie XIX wieku przez Franciszka Ryxa i znajduje się w Rejestrze Zabytków pod nr 1184 A z dnia 30.07.1981 r.
- 4.5. Rys historyczny powstania budynku „Poniatówka „– pkt 5 niniejszej ekspertyzy.



**5. Rys historyczny powstania budynku „Poniatówka” wraz z informacjami dotyczącymi późniejszego okresu jego użytkowania.**

**5.1. Rys historyczny powstania budynku „Poniatówka”.**

Budynek „Poniatówka” zlokalizowany jest w parku znajdującym w centrum Piaseczna i stanowił część dóbr wchodzących w skład majątku „Chyliczki”.

Na przełomie XVIII i XIX wieku, majątkiem tym władał **Franciszek Ryx**, który pełnił funkcję Starosty ( pomimo, że w tym czasie funkcja ta nie istniała). Pochodził z rodziny flandryjskiej (aktualnie pogranicze Francji, Belgii i Holandii) która prawdopodobnie już wcześniej osiedliła się na terenie Polski.

Urodził się w 1732 r. prawdopodobnie we Flandrii.

Początkowo pracował jako fryzjer na dworze podkanclerza litewskiego Michała Antoniego Sapiehy, a od 1763 r. jako kamerdyner, wówczas stolnika litewskiego, Stanisława Augusta Poniatowskiego.

Został nobilitowany 13 maja 1768 r. i, jako nadanie królewskie, otrzymał majątek Prażmów ( pomiędzy Grójcem i Piasecznem ). Jednocześnie otrzymał honorowy tytuł Starosty Piaseczyńskiego w 1774 r.

W 1776 r. nabył przywilej na prowadzenie teatrów warszawskich. Był żonaty z Ludwiką Meline. Zmarł bezpotomnie ( 16.IX.1799 r. ). Został pochowany na Cmentarzu Powązkowskim w Warszawie ( Katakumby, rząd 31 miejsce 5, [ inw. 7152 ] ). **Jemu to właśnie przypisuje się inicjatywę budowy dworku położonego w parku. Ponieważ częstym gościem Starosty był Książę Józef Poniatowski, jemu budynek zawdzięcza swoją nazwę „Poniatówka”.**

Sam dworek został wzniesiony prawdopodobnie w 1-ej połowie XIX wieku. Był to wówczas obiekt parterowy, nakryty wysokim dachem, z tzw. wystawkami ( gankami ) na przeciwległych fasadach ( wschodniej i zachodniej. Ozdobą elewacji wschodniej jest rzeźba „Fortuny”. Obydwa ganki zostały wykonane w konstrukcji drewnianej. Ten od strony ogrodu ( fasada zachodnia ), został nadbudowany krytym tarasem.

Majątek „Chyliczki”, z powodu zadłużenia, został zlicytowany w 1839 r. i aż ośmiokrotnie zmieniał właściciela.

31 stycznia 1891 r., wraz z 4-ro włókowym gospodarstwem został nabyty przez **Cecylię hrabinę Plater-Zyberkównę**, od Leona Braunsteina za 30 tys. rubli. Cecylia hrabina Plater-Zyberkówna urodziła się 8 maja 1853 r., jako najmłodsza z ośmiorga dzieci Kazimierza i Ludwiki z Borewiczów, hr. Plater-Zyberków, w majątku Passy, powiat błoński, który to majątek nabył jej ojciec, przed jej urodzinami, dokąd przeniósł się z Kurlandii dla wychowywania dzieci w środowisku narodowo polskim. Wychowanie w atmosferze patriotyzmu i zasad religijnych, oraz czynów bahaterskich jej

słynnej krewnej w Powstaniu Listopadowym 1830/1831 r., tak zapaliło jej umysł i serce, że jako 10-letnia dziewczynka, próbowała uciec z domu, aby wziąć udział w Powstaniu Styczniowym 1863 r. Po śmierci rodziców ( matka jej umarła, gdy miała ona 18 lat, ojciec umarł w 1875 r.), postanowiła część majątku, który na nią przypadła, przeznaczyć na założenie wzorowej szkoły dla ubogich dziewcząt z praktyczną nauką zawodu i oświatę w duchu religijnym i narodowym. Zakłada w Warszawie Zakład Rękodzielniczy w 1883 r., w 1891 r., zakłada Zakład Gospodarczy w Chyliczkach.

Założona przez nią szkoła –Zakład Gospodarczy w Chyliczkach, w 1902 r. otrzymuje nowy duży budynek, a „Poniatówka” miała pokoje przeznaczone dla pań: Platerówny, Chudzyńskiej i nauczycielki.

Umiera 6.I.1920 r. i zostaje pochowana na Cmentarzu Powązkowskim w Warszawie ( kw.41 ).

## 5.2. Późniejszy okres użytkowania.

Od początku powstania Zakładu Gospodarczego w Chyliczkach, budynek „Poniatówka”, był przeznaczony na pokoje dla Pań, gdyż szkoła mieściła się, przez kilka lat, w długim budynku w podwórzu, do oddania do użytku nowego budynku szkoły w 1902 r. Cały jednak czas był jednym z elementów szkoły, przez cały okres jej funkcjonowania, w czasie I-ej Wojny Światowej, okresu międzywojennego, oraz po II-ej Wojnie Światowej i jest nim w chwili obecnej. Aktualnie w budynku „Poniatówki” mieszczą się pomieszczenia dydaktyczne i sanitariaty na parterze, na poziomie użytkowego poddasza znajduje się mieszkanie typu funkcyjnego i pokój gościnny. W poziomie podpiwniczenia, pomieszczenie techniczne i pomieszczenia pomocnicze.

---

Tekst opracowany na podstawie informacji zwartych w opracowaniach pisanych, jak również w informacjach internetowych, oraz informacjach ustnych.



**6. Cel opracowania niniejszej ekspertyzy.**

- 6.1. Celem opracowania niniejszej ekspertyzy jest określenie aktualnego stanu technicznego elementów budynku „Poniatówki”, w branży budowlano - architektonicznej w odniesieniu do :
  - 6.1.1. „Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. „Poniatówki”, należącej do zespołu szkół w Piasecznie – autor Waldemar Waszkiewicz
  - 6.1.2. Protokół nr 1/2006 z przeglądu rocznego budynku z dnia 15.12.2006 r.
  - 6.1.3. Protokół nr 1/2006 z przeglądu pięcioletniego budynku z dnia 15.12.2006 r.
- 6.2. Celem opracowania niniejszej ekspertyzy jest również opracowanie programu robót budowlano – konserwatorskich w branży budowlano – architektonicznej.
- 6.3. Celem opracowania niniejszej ekspertyzy jest także zalecenie weryfikacji pod względem formalnym i merytorycznym opracowanej uprzednio dokumentacji zapisanej w pktcie 9 niniejszej ekspertyzy – podpktki 9.1.2., 9.1.3.
- 6.4. Niniejsza ekspertyza stanowi podstawę do opracowania Projektu Budowlanego we wszystkich niezbędnych branżach z obowiązkiem jego zatwierdzenia w celu uzyskania Decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z odpowiednimi artykułami Prawa Budowlanego.



**7. Opis istniejącego stanu technicznego budynku „Poniatówka” z wizji lokalnych, dokumentacja fotograficzna, opis do dokumentacji fotograficznej.**

**7.1. Opis istniejącego stanu technicznego budynku „Poniatówka” z wizji lokalnych.**

- 7.1.1. Wizje lokalne „in situ” zostały przeprowadzone w dniach 09.05.2014 r. i 12.05.2014 r. W trakcie tych wizji została sporządzona dokumentacja fotograficzna i zostały wykonane pomiary wilgotności niektórych elementów budynku. Pomiary wilgotności zostały wykonane wilgotnościomierzem m-ki Feuchtigkeits-Detector Moisture detector MD firmy Brennenstuhl GmbH & Co. KG, 72074 Tubingen – Germany. Pomiary zostały wykonane metodą nieniszczącą z zastosowaniem miernika elektrooporowego.
- 7.1.2. Średnie wartości pomiarów wilgotności przedstawiają się następująco:
- 7.1.2.1. Piwnice – ściany zewnętrzne – 22,45 %  
- ściany wewnętrzne – 29,05 %  
- posadzka – 13,20 %
- 7.1.2.2. Parter – ściany zewnętrzne – 9,10 %  
- ściany wewnętrzne – 6,30 %
- 7.1.2.3. Piętro - ściana zewnętrzna – 9,10 %  
- ściana wewnętrzna – 6,30 %
- 7.1.2.4. Więźba dachowa (w miejscu dostępnym) krokwie i łąty – 8,50 %
- 7.1.2.5. Wartości średnie pomiarów wilgotności dla ścian piwnic i posadzki, odbiegają w sposób wyraźny od wartości referencyjnych ( odpowiednio – 16,00 % i 5,00 – 9,00 % ). Pomiar wilgotności konstrukcji dachu jest niższy od wartości referencyjnej. x)**
- 7.1.2.6. Istniejący stan techniczny poszczególnych elementów budynku został przedstawiony w dokumentacji fotograficznej i w opisie do tej dokumentacji.  
Ogólny istniejący stan techniczny budynku i poszczególnych jego elementów, określa się jako zły (zużycie 61 – 70 %), niektórych jego elementów jako awaryjny (zużycie pow.70 %)xx)
- 7.1.2.7. Teren zewnętrzny, szczególnie w miejscach i powierzchniach, stykających się z budynkiem, jest zaniedbany i nie wykazuje śladów bieżącej konserwacji i napraw.
- 7.1.2.8. Partie wejściowe do budynku, zarówno od strony (elewacji) zachodniej ( użytkowanej), jak i od strony (elewacji) wschodniej, nieużytkowanej, wykazują stan bardzo wyraźnej degradacji materiałów, oraz stanowią zagrożenie komunikacyjne ( ruch pieszy). Od strony (elewacji) zachodniej brak jest balustrad ochronnych, a od strony (elewacji) wschodniej, balustrady są zniszczone ( braki elementów).
- 7.1.2.9. Wszystkie elewacje wraz z cokołami, wykazują znaczne ubytki,



- zniszczenia, przebarwienia powierzchni i penetracji materiału biologicznego. Istniejące opaski budynku są niewłaściwie wyprofilowane, ze spadkami w kierunku ścian podpiwniczenia, murów fundamentowych, z widocznymi śladami zastoisk wód opadowych.
- 7.1.2.10. Pokrycie blaszane, zróżnicowane pod kątem profili ( blacha płaska od strony ( elewacji) zachodniej, blacha falista niskoprofilowa od strony (elewacji) wschodniej, wykazuje znaczny stopień skorodowania ( przerdzewienia). Dotyczy to również obróbek blacharskich ( rynny, rury spustowe, rynhaki, wiatrownice, obróbki wyder głowic kominowych, parapety zewnętrzne blaszane, inne).
  - 7.1.2.11. Głowice kominów wraz z czapkami, wykazują znaczny stopień degradacji materiałów, zniszczenia powierzchni, brak tynku, brak zabezpieczeń powierzchni czapek, materiał ceglany - wyraźne i znaczne ślady zmurszenia.
  - 7.1.2.12. Stolarka okienna jest zniszczona zarówno materiałowo ze znacznymi ubytkami powłoki malarskiej. Okucia okien są częściowo zdeformowane, częściowo naprawiane w sposób niezgodny z konwencją robót konserwatorskich.
  - 7.1.2.13. Stolarka drzwiowa wejściowa od strony (elewacji) wschodniej, nie jest użytkowana. Od strony (elewacji) zachodniej jest zniszczona i częściowo zdeformowana.
  - 7.1.2.14. Stolarka drzwiowa wewnętrzna znajduje się w stanie conajwyżej średnim ( materiał drewniany, okucia, zamknięcia). Wymienione otwory drzwiowe nie są otworami w konwencji konserwatorskiej i zostały zabudowane w trakcie robót remontowych sanitariatów.
  - 7.1.2.15. Posadzka z terakoty w pomieszczeniu holu wejściowego nosi ślady napraw materiałem przypadkowym, bez uzupełnienia materiałem terakoty. W pomieszczeniu lekcyjnym została położona podłoga z paneli.
  - 7.1.2.16. Elementy klatki schodowej na piętro, są zniszczone (materiał, warstwa malarska zabezpieczająca). Balustrada biegu (zabiegowego) schodów wykonana jest w materiale drewnianym bez dochowania konwencji konserwatorskiej. Balustrada na piętrze, żeliwna, jest pokryta warstwą malarską olejną, w przypadkowo dobranym kolorze. W części dolnej została zatopiona w szlichcie cementowej.
  - 7.1.2.16. Podłoga z desek lub desek typu bale ( grubość elementu) w pomieszczeniu dostępnym w trakcie wizji lokalnej, jest w stanie średnim, częściowo wypaczona z lokalnymi ubytkami powłoki malarskiej lub lakieru.
  - 7.1.2.17. Tynki wewnętrzne są w stanie technicznym albo średnim, albo w stanie złym (spękania, ubytki, odspojenia).
  - 7.1.2.18. Kratki wentylacyjne, silnie zanieczyszczone, wskazują na brak bieżącej konserwacji. Brak informacji dotyczącej opinii kominiarskiej.
  - 7.1.2.19. Konstrukcja więźby dachowej nie wykazuje, w częściach dostępnych, zniszczeń struktury materiału. Brak jest możliwości



stwierdzenia występowania powłoki zabezpieczającej przeciw grzybom i powłoki zabezpieczającej przeciwpożarowo. Blacha pokryciowa dachu, od strony spodniej jest przebarwiona ze śladami zacieków atmosferycznych. Brak jest warstwy paroizolacyjnej i izolacji termicznej.

7.1.2.20. Znaczemu zniszczeniu uległa tektonika architektury budynku, wraz z rzeźbą „Fortuna”. Opis zniszczeń został przedstawiony w opracowaniu „Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. „Poniatówki” należącej do zespołu szkół w Piasecznie”- autor: Waldemar Waszkiewicz.

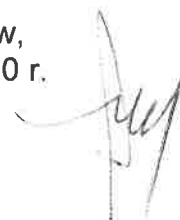
Wobec braku daty opracowania, przyjmuje się datę wykonania przedmiotowej opinii na początek lat 80-tych XX wieku, Data wpisu obiektu do rejestru zabytków- 30.07.1981 r.

**7.1.2.21. Porównując dokumentację fotograficzną załączoną do w/c opracowania i tę wykonaną aktualnie, należy stwierdzić znaczne pogorszenie się substancji budynku.**

**Wg informacji zapisanej w w/c opracowaniu, prace remontowe o znacznym zakresie zostały wykonane w 1966r**

7.1.2.22. x) – Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-Montażowych. Tom I, część 2- 6.4.2.4, 8.3.1.10, 9.2.3.1.6. wyd. Arkady , Warszawa, 1988 r. z późniejszymi uzupełnieniami.

7.1.2.23. xx) – Zasady ustalania zużycia technicznego budynków, wyd. WACETOB-PZITB, Warszawa 1993 r. i 2000 r. autor: mgr Wacław Baranowski

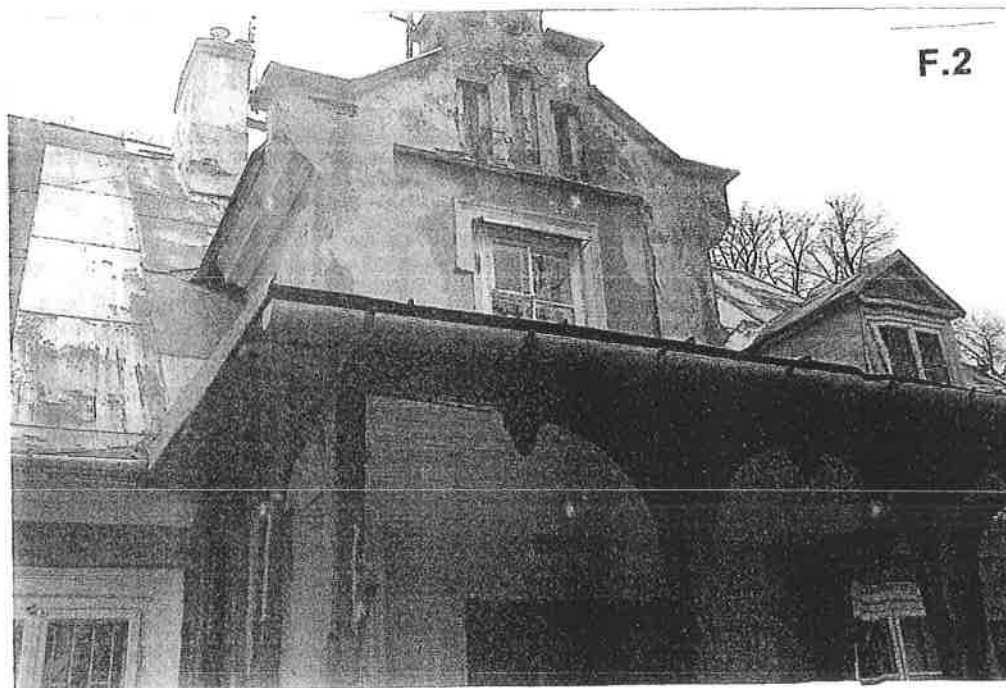


**MR** MGR INŻ. ARCH. MAREK RADZISZEWSKI

ul. Drzeworytników 99, 01-385 Warszawa  
mobile: 607-462-384, e-mail: bdg.tmr@post.pl

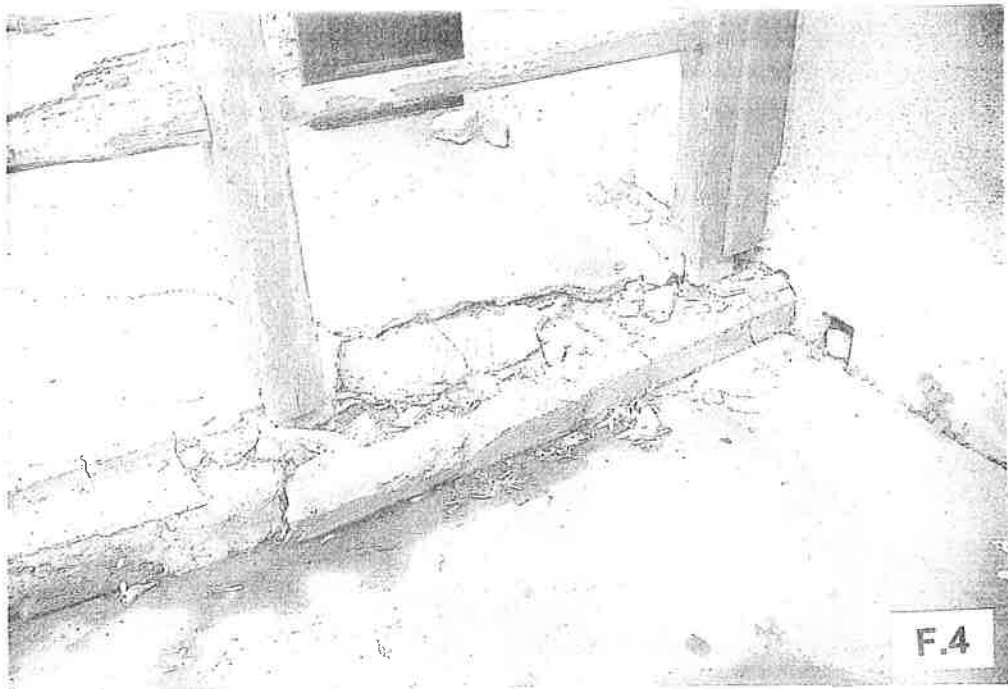
---

7.2. Dokumentacja fotograficzna.





F.3

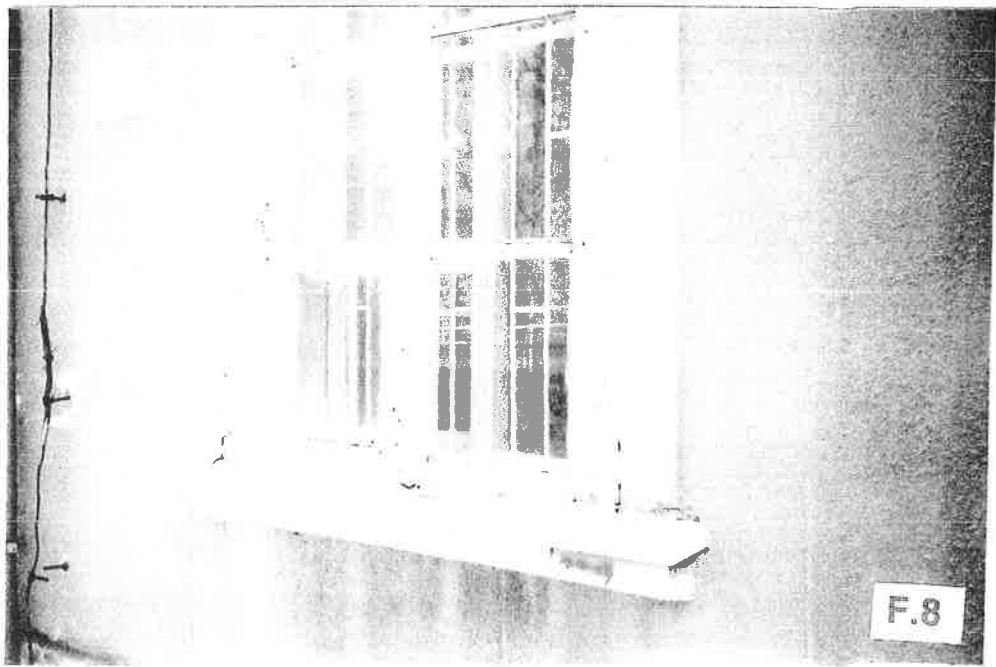
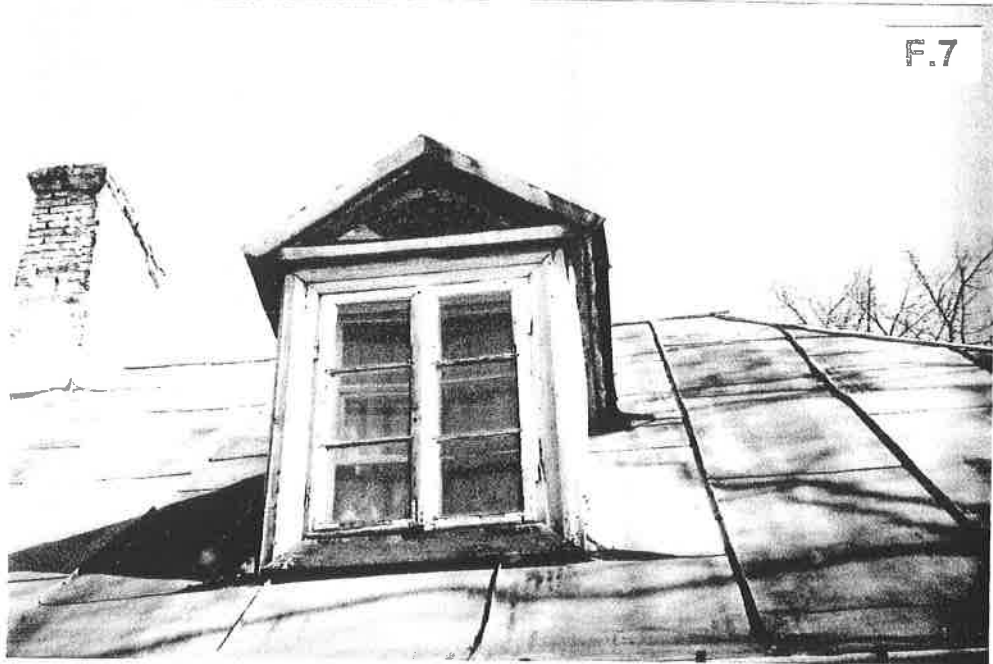


F.4



F.5

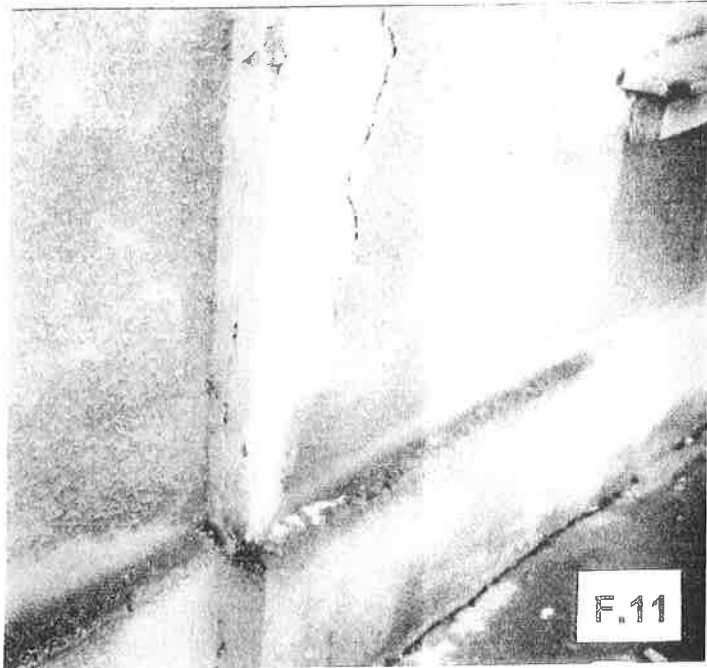
*[Handwritten signature]*



*Handwritten signature or initials*



*Handwritten signature or initials, possibly "J. H."*



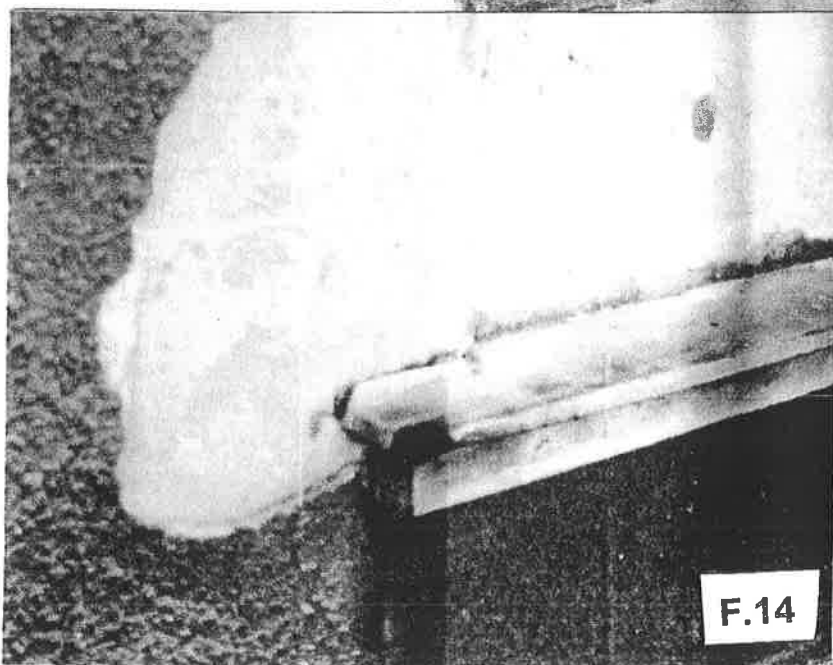
F.11



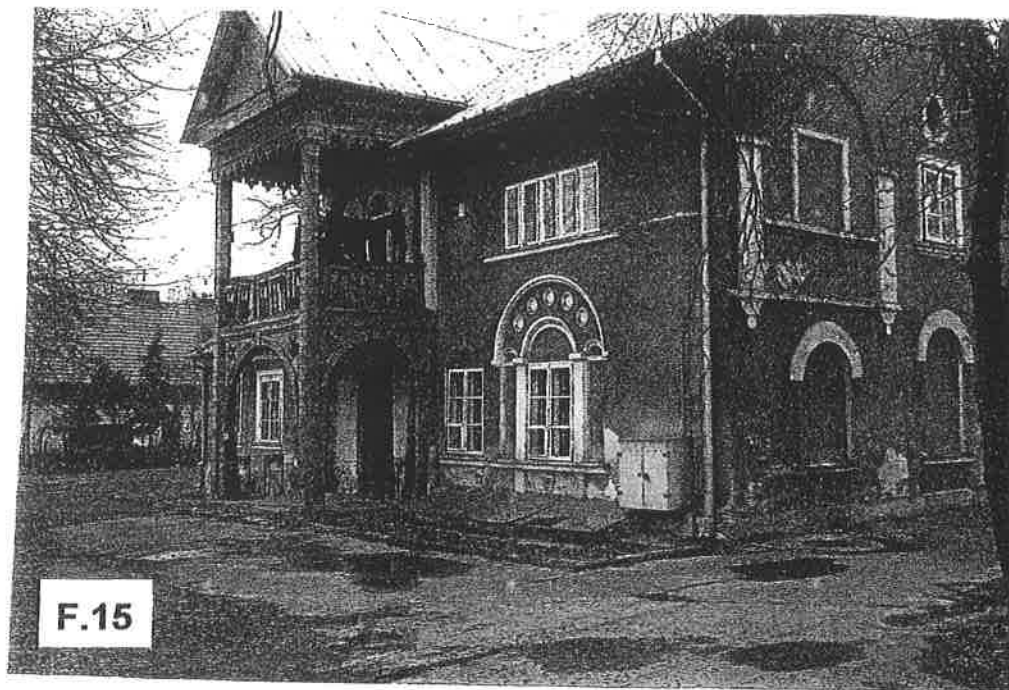
F.12



F.13



F.14



F.15



F.16

*Handwritten signature or mark.*



F.17





F.18



F.19



F.20

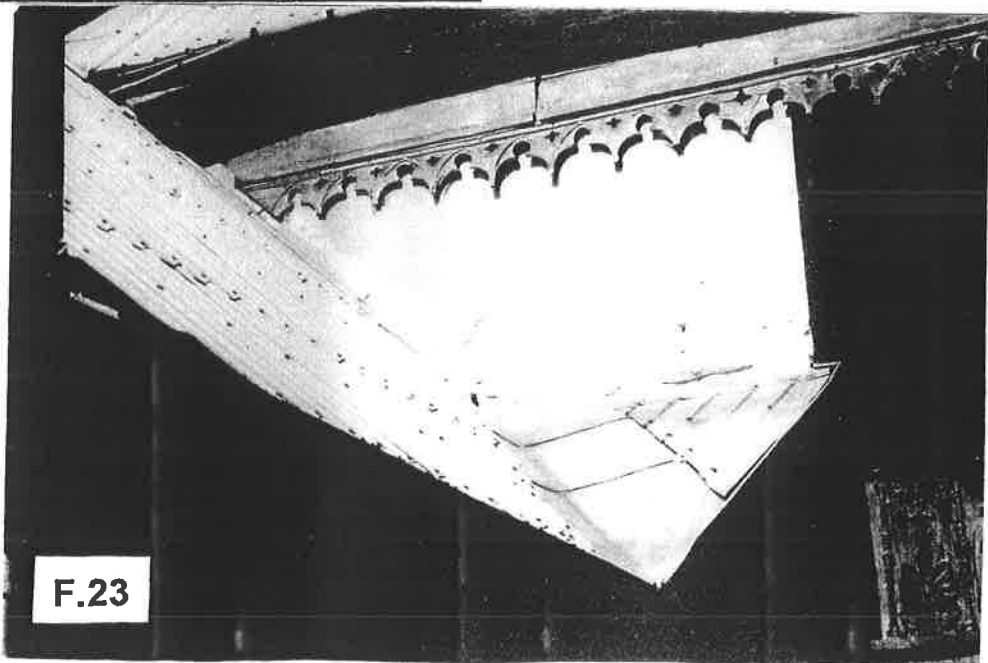
-17151



F.21



F.22



F.23

*[Handwritten signature]*



*July*

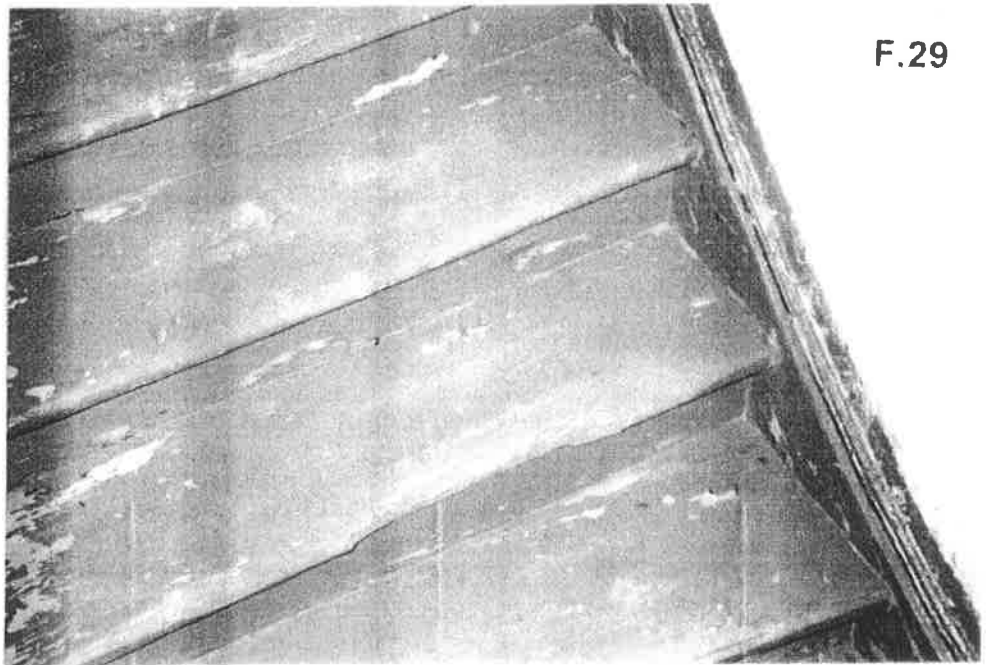




F.27

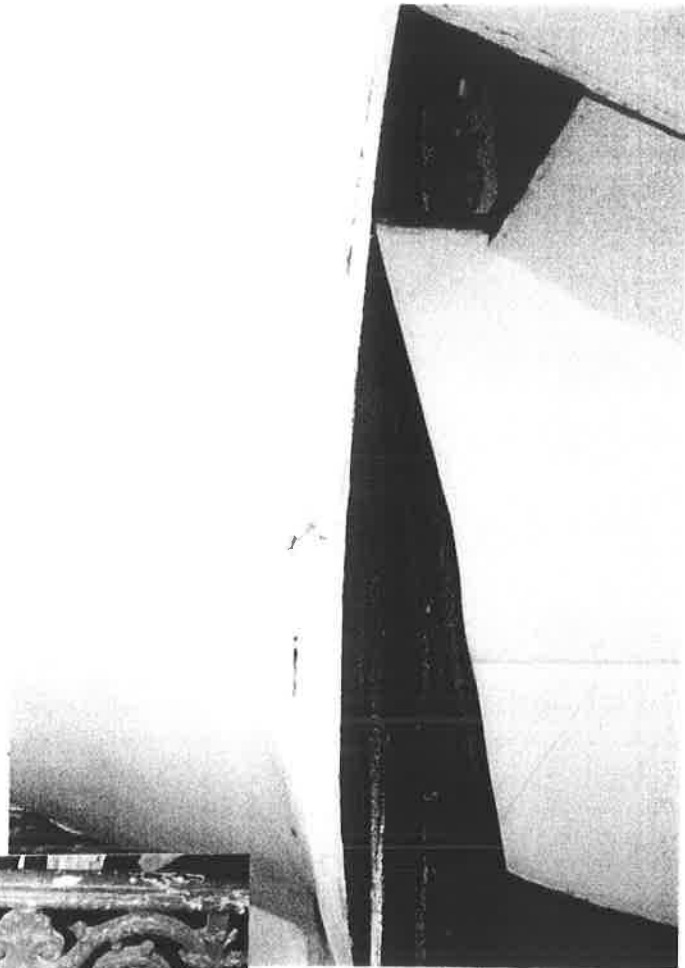


F.28



F.29

*Handwritten signature*

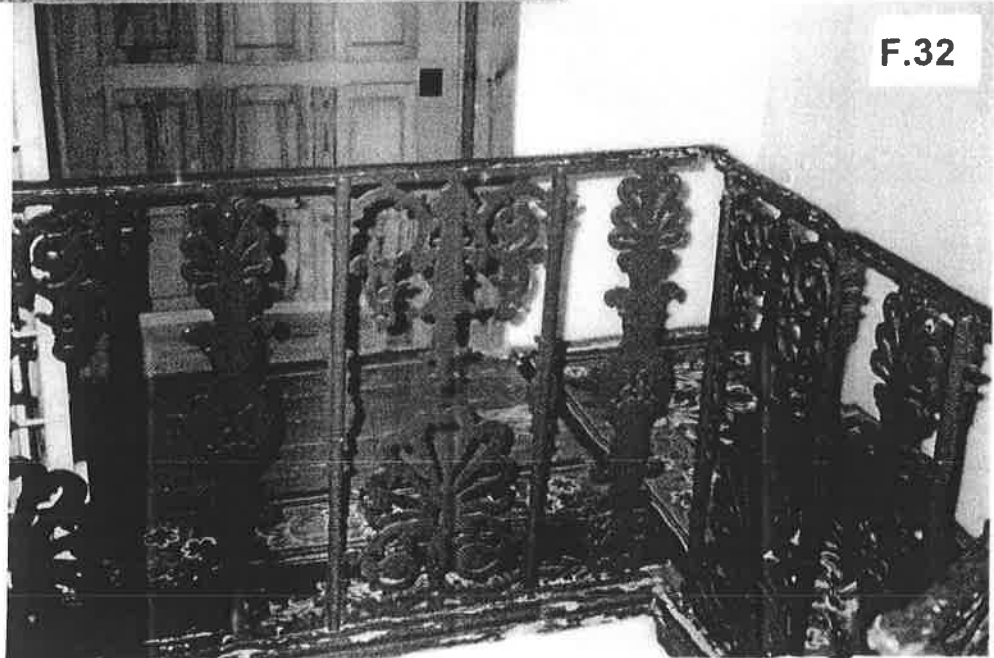


F.30



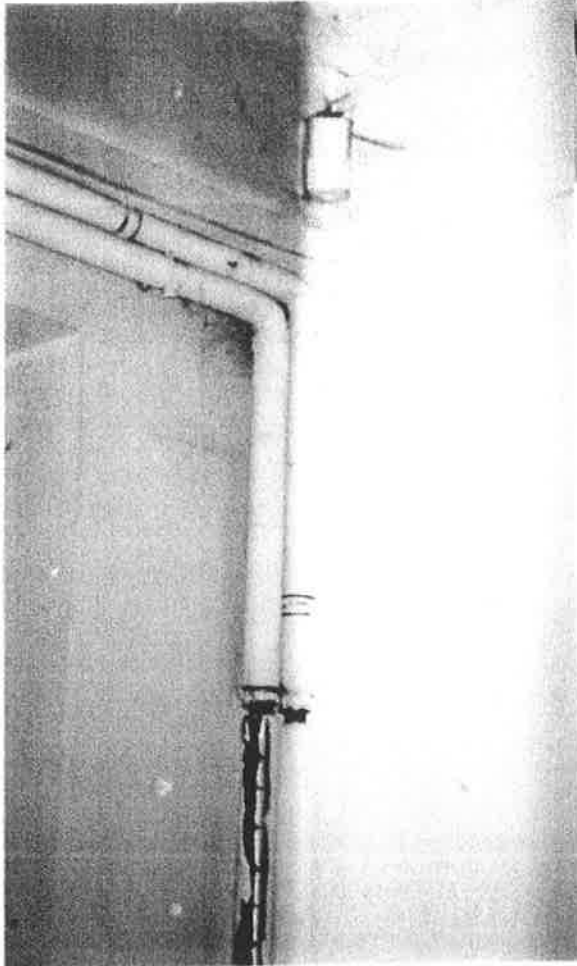
F.31

*Handwritten signature or initials*

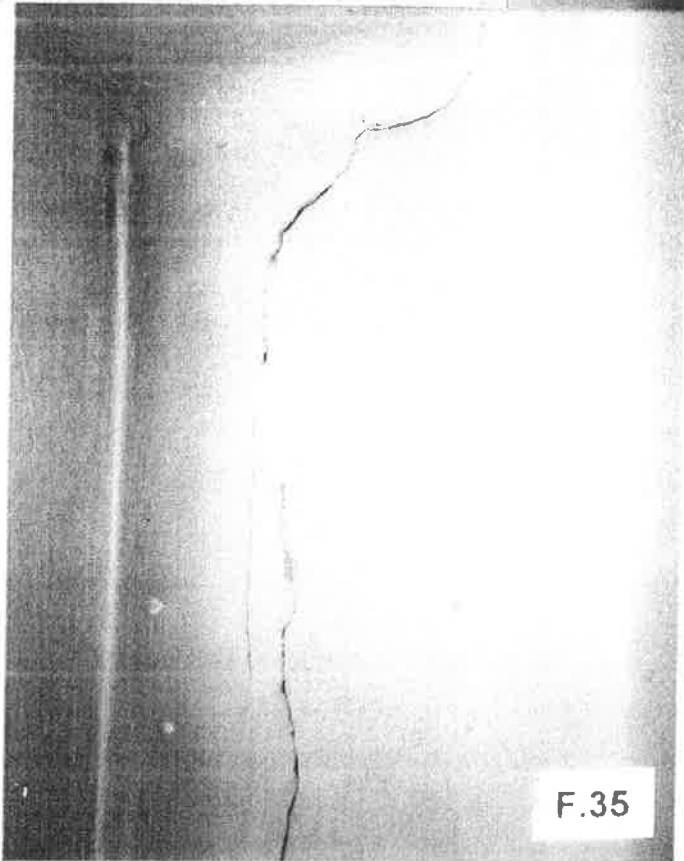


F.32

F.33

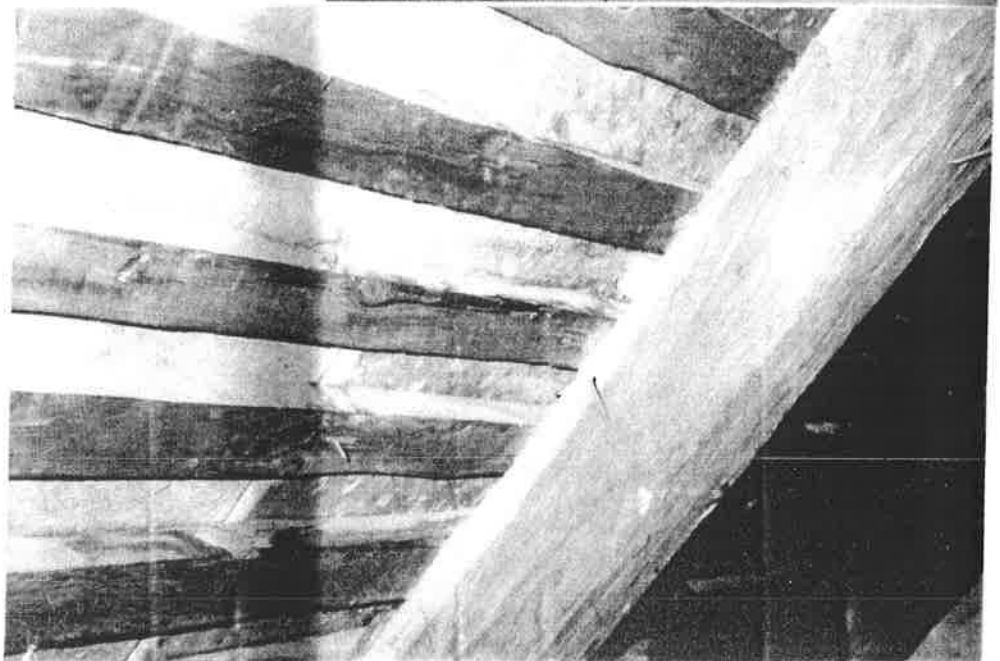


F.34



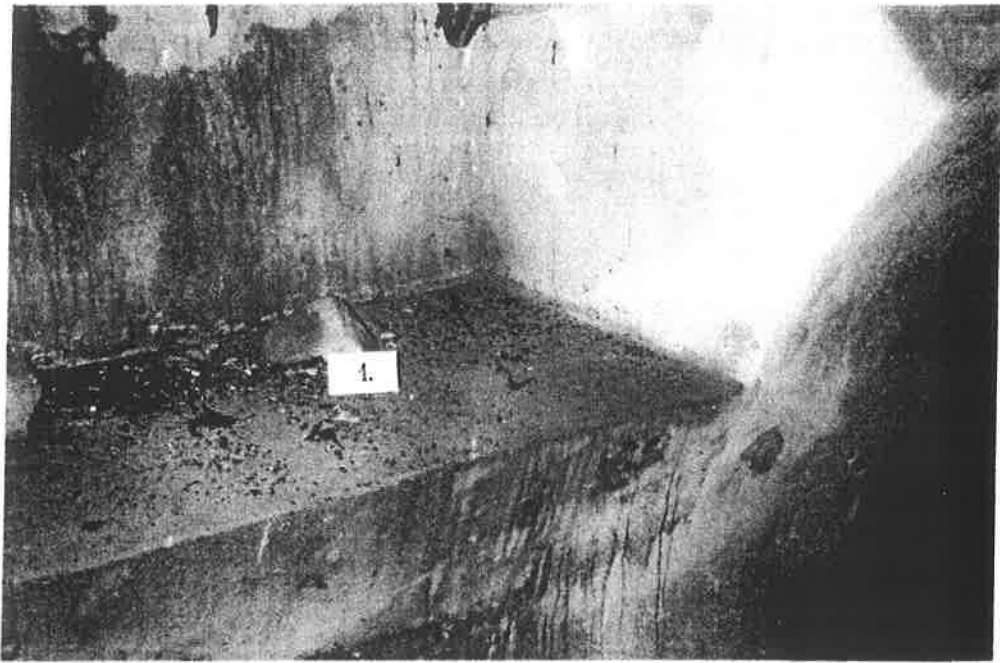
F.35

*Handwritten signature or initials*

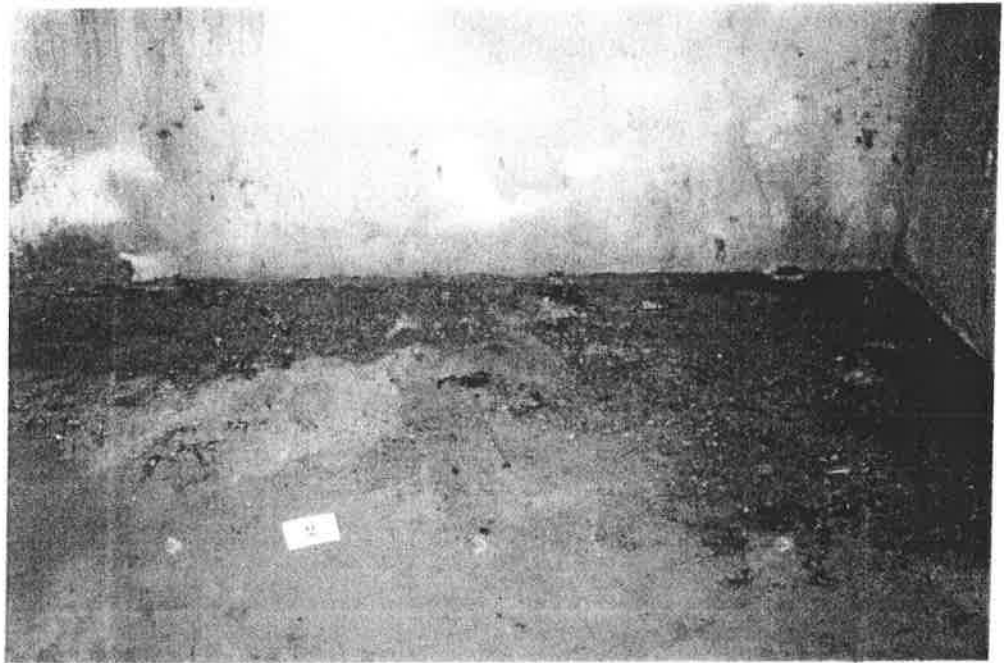


-22 / 51

F.36



F.37



F.38

*[Handwritten signature]*

## **7.3. Opis do dokumentacji fotograficznej.**

### **7.3.1. Uwaga ogólna.**

W opracowaniu „Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. Poniatówki należącej do zespołu szkół w Piasecznie”-autor Waldemar Waszkiewicz, mylnie określono strony budynku :

- jest- strona wschodnia, winno być – strona zachodnia
- jest- strona zachodnia, winno być – strona wschodnia

### **7.3.2. Strona ( elewacja ) zachodnia :**

- F.1.** a) widok od strony ( elewacji ) zachodniej
  - b) bardzo wyraźne i rozległe przedzewienia blachy płaskiej pokrycia powierzchni dachu
  - c) znaczne zniszczenia i ubytki tynku powierzchni ścian głowic kominowych
  - d) zniszczenia i ubytki płyt czapek kominowych, brak śladów zabezpieczenia powierzchni płyt czapek kominowych
  - e) brak balustrad tarasu 1-go piętra
  - f) zniszczenia i przebarwienia powierzchni cokołu
- F.2.** a) jak F.1. b,c,d,e
  - b) zniszczenia i przebarwienia powierzchni tynku lukarny dekoracyjnej 1-go piętra ( forma tympanonu )
  - c) ślady uszkodzeń mechanicznych słupów tarasu ( parter)
  - d) ślady przedzewień rynien i rynhaków w poziomie płyty tarasu 1-go piętra
- F.3.** a) jak F.2.c
  - b) bardzo rozległe i głębokie zniszczenia powierzchni wejściowej do budynku
  - c) brak balustrad powierzchni wejściowej ( w porównaniu z Fot.1 „Opinii konserwatorskiej.....”)
- F.4.** a) jak F.1.f, F.2.c,F.3.b,c
- F.5.** a) jak F.1.b,c,d,e,f
- F.6.** a) jak F.1.b
  - b) zniszczenia i ubytki obramowania okien na parterze budynku
- F.7.** a) jak F.1.b,c,d
  - b) znaczne przedzewienia parapetów zewnętrznych okien lukarn
  - c) przedzewienia blach tzw. wiatrownic zadaszenia lukarn
  - d) zniszczenia i ubytki powłoki malarskiej stolarki okiennej lukarn
- F.8.** a) jak F.6.b
  - b) zniszczenia i ubytki powłoki malarskiej stolarki okiennej parteru
  - c) niewłaściwie zamocowany tzw. rząd instalacji odgromowej z dachu budynku
  - d) przebarwienia i ubytki powierzchni tynku podokiennego na parterze



- budynku
- e) ubytek powierzchni otynkowania gzymsu podokiennego
  - f) punktowe ubytki powłoki malarskiej zewnętrznego parapetu okna
- F.9.** a) jak **F.1.f**, **F.7.d**, **F.8.c**
- b) niewielkie uszkodzenia mechaniczne rury deszczowej
  - c) ubytki powierzchni tynku elewacyjnego wraz z uszkodzeniami powierzchni cokołu budynku
  - d) ślady ingerencji biologicznej ( styk cokołu i partii przycokołowej )
  - e) brak cokołu od strony południowej budynku
  - f) niewłaściwe spadki od budynku partii przycokołowych terenu, ślady zalegania wód opadowych, ingerencja materiału biologicznego w strukturę ścian podpiwniczenia budynku
  - g) brak listwy cokołowej od strony zachodniej ( elewacji ) budynku

**F.3.3.** Strona ( elewacja ) północna :

- F.10.** a) widok od strony ( elewacji ) północnej z widokiem na fragment Strony ( elewacji ) wschodniej
- b) widoczne znaczne powierzchniowo ubytki tynku elewacyjnego
  - c) ubytki i zniszczenia części tektoniki elewacji
  - d) ślady zalegania wód opadowych w sąsiedztwie budynku
- F.11.** a) jak **F.9.f**, **F.10. b,c,d**
- b) wyraźnie widoczne odspojenia partii cokołowej budynku od opaski, ślady trwałych zawilgoceń związanych z zaleganiem wód opadowych
  - c) ślady przerdzewień parapetów zewnętrznych stolarki okiennej
  - d) wyraźne ślady ataku biologicznego ( omszenie) górnej partii cokołu budynku
- F.12.** jak **F.10.b,c**
- F.13.** a) jak **F.8. d,e**, **F.9.c,d,g**, **F.10. b**, **F.11. b,c,d**
- F.14.** a) bardzo rozległe powierzchniowo ubytki tynku elewacyjnego z widocznymi odspojeniami tynku od struktury ściany
- b) znaczne przerdzewienia parapetów zewnętrznych stolarki okiennej
  - c) przebarwienia powierzchni gzymsu podokiennego

**F.3.4.** Strona ( elewacja ) wschodnia :

- F.15.** a) widok od strony ( elewacji ) wschodniej z fragmentem strony ( elewacji ) północnej
- F.16.** b) znaczne i rozległe zniszczenia tynku elewacyjnego i częściowe zniszczenia partii tektoniki elewacji nad poziomem cokołu
- c) przypadkowo dobrane (materiał) i uszkodzone przekrycie studzienki podpiwniczenia budynku
  - d) widoczne uszkodzenia powierzchniowe powłoki malarskiej stolarki okiennej parteru budynku
  - e) kratka wentylacyjna podokienna dobrana niezgodnie z konwencją materiałową obowiązującą dla obiektów będących pod ochroną konserwatorską
- F.17.** a) jak **F.1.f**, **F.2.c**, **F.6.b**, **F.8.b,d**, **F.16.b**,
- b) brak listwy cokołowej ( tektonika – elewacja południowa )

- c) inny rodzaj blachy pokrycia dachu, jak od strony (elewacji) zachodniej
  - d) braki i uszkodzenia elementów żeliwnych balustrady partii wejściowej do budynku od strony wschodniej
  - e) ingerencja roślinna w elementy parteru budynku
  - f) uszkodzenia mechaniczne i przypadkowa malatura rzeźby „Fortuna” (opisane w - „Opinia konserwatorska.....”)
- F.18.** a) jak F.17. b,d,e
- b) znaczne i rozległe zniszczenia partii wejściowej do budynku od strony ( elewacji ) wschodniej
  - c) ślady degradacji geometrycznej i materiałowej podsufitki tarasu 1-go piętra
  - d) brak śladów zabezpieczenia powierzchniowego materiału żeliwnego balustrady partii wejściowej do budynku
  - e) zniszczenia powłoki okładziny drewnianej wraz jej ubytkami ganku wejściowego do budynku, uszkodzenia tynku w sąsiedztwie słupa pilastrowego konstrukcji
- F.19.** a) jak F.18.b,c,d
- b) zniszczenia mechaniczne i powłokowe dolnych partii słupów konstrukcyjnych partii parterowej ganku wejściowego do budynku
  - c) ślady dewastacji powierzchniowej ( graffiti )
  - d) braki partii cokołowej (ściana) przy drzwiach wejściowych do budynku
- F.20.** a) jak F.19.b,c,d
- b) wg informacji – drzwi wejściowe do budynku od strony wschodniej nie są użytkowane
- F.21.** a) jak F.18.c
- b) zniszczenia mechaniczne i brak powłoki ochronnej elementów i tektoniki drewnianej konstrukcji ganku wejściowego do budynku ( słupy, wypełnienia 1/4 łukowe )
  - c) brak śladów zabezpieczenia powierzchniowego elementów żeliwnych balustrady 1-go piętra tarasu, przypadkowo wykonane naprawy elementów żeliwnych balustrady
  - d) uszkodzenia mechaniczne partii gzymsowej ( drewno) płyty tarasu 1-go piętra
- F.22.** a) brak zabezpieczenia powierzchniowego partii drewnianych 1-go piętra ganku wejściowego do budynku
- b) przebarwienia powierzchni tzw. wiatrownic obróbek blacharskich tympanonu na tarasem 1-go piętra
- F.23.** a) jak F.22.a
- b) ubytki tynku elewacji bocznej lukarny ganku wejściowego
  - c) inna jak na powierzchni dachu od strony ( elewacji ) zachodniej blacha pokryciowa powierzchni dachu
  - d) ślady przebarwień na elemencie koszowym styku powierzchni połączenia dachu

F.3.5. Strona ( elewacja ) południowa:

- F.24.** a) widok od strony południowej – fragment elewacji
- b) zniszczenia i ubytki powierzchni głowic i czapek kominowych

- c) ubytki tynku elewacyjnego na partią cokołową budynku
- F.25.** a) zniszczenia i ubytki tynku elewacji nad cokołem
- b) zniszczenia i ubytki powierzchni cokołu, brak listwy cokołowej
- c) brak opaski przy cokole budynku
- d) ingerencja materiału biologicznego z uwagi na brak opaski budynku
- e) uszkodzenia obramowania okna i „ślepego okna”
- f) zniszczenia powierzchni malarskiej stolarki okiennej
- g) znaczne ślady przerdzewienia powierzchni zewnętrznego parapetu okiennego
- F.26.** a) jak **F.25.e,f,g**
- b) uszkodzenia mechaniczne stolarki okiennej parteru

**F.3.6. Pomieszczenia i elementy wewnętrzne budynku :**

**F.3.6.1. Poziom parteru budynku:**

- F.27.** a) fragment partii holu wejściowego do budynku od strony zachodniej budynku
- b) spękania terakoty posadzki i jej uzupełnienia innym materiałem
- c) zniszczenia mechaniczne i brak zabezpieczenia powierzchniowego progu drzwiowego do jednego z pomieszczeń
- d) niewłaściwy materiał podłogi pomieszczenia ( panele ?)
- e) zniszczenia powierzchniowe i ślady zawilgoceń dolnych partii ściany wewnętrznej
- f) nieestetycznie zabudowane zejście do pomieszczeń piwnicznych
- F.28.** a) jak **F.27.b,f**
- b) zabrudzenia powierzchni ścian wewnętrznych
- c) zniszczenia mechaniczne i brak zabezpieczenia powierzchni stopni i wangi biegu schodów na 1-sze piętro
- d) balustrada biegu schodów uzupełniona (?) w innym materiale jak balustrada poziomu 1-go piętra
- F.29.** a) jak **F.28.c**
- F.30.** a) jak **F.28.d**
- b) spękania tynku wewnętrznego na styku podniebienie biegu schodów i drewnianej wangi

**F.3.6.2. Poziom piętra budynku:**

- F.31.** a) niewłaściwie dobrane zabezpieczenie elementów żeliwnych balustrady poziomu 1-go piętra ( materiał i kolor )
- b) materiał poziomu posadzki 1-go piętra „ niszczy” architekturę balustrady żeliwnej w jej dolnej partii

**F.3.6.3. Poziom parteru budynku:**

- F.32.** a) jak **F.31.a,b**
- F.33.** a) zabrudzenia powierzchni tynku ściany wewnętrznej i nieoczyszczona kratka wentylacyjna
- F.34.** a) zabrudzenia powierzchniowe ścian wewnętrznych

F.3.6.4. Poziom piętra budynku:

**F.35.** a) spękania tynku ścian wewnętrznych, zabrudzenia w narożach

**F.36.** a) elementy konstrukcji drewnianej dachu ( strona zachodnia )

b) krokwie 14x14 cm w rozstawie osiowym 140 cm

c) łąty 3,5x7 cm w rozstawie osiowym 15-16 cm

d) stan dobry ( w miejscu dostępnym wizualnie ), lokalne przebarwienia wskazujące na ślady wody ( prawdopodobnie w trakcie perforacji pokrycia dachu )

e) blacha pokryciowa połaci dachu - od spodu widoczne przebarwienia wynikające z braku materiału paroizolacyjnego.

( od strony zewnętrznej – znaczne i rozległe przerdzewienia powierzchni )

F.3.6.4. Poziom podpiwniczenia :

**F.37.** a) widok fragmentu ściany z „kolebą” ( strop )

b) znaczne przebarwienia powierzchni ścian i „koleby” wskazujące na silne zawilgocenie powierzchni

c) lokalne nieznaczne ubytki powierzchni

**F.38.** a) znaczne ubytki powierzchni ( betonowej ), przebarwienia wskazujące na silne zawilgocenie powierzchni

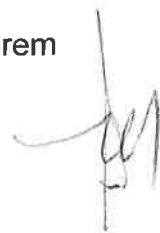
b) niewłaściwie lub niedostatecznie funkcjonująca wentylacja – wyczuwalne powonieniem ( dot. wszystkich pomieszczeń podpiwniczenia )



**8. Wnioski z wizji lokalnych, zalecenia w branży budowlanej, program robót konserwatorskich w branży architektoniczno-budowlanej uwzględniający zalecenia z „Opinii konserwatorskiej o stanie tzw. Poniatówki należącej do zespołu szkół w Piasecznie – autor Waldemar Waszkiewicz.**

**8.1. Wnioski z wizji lokalnych.**

- 8.1.1. Opis istniejącego stanu technicznego budynku, zapisany w pktcie 7.1 niniejszej ekspertyzy określił stan techniczny poszczególnych elementów budynku jako zły i awaryjny, na podstawie referencji podanych w opracowaniach źródłowych, które służą jako podstawy merytoryczne do jego określenia.
- 8.1.2. Uważa się za niezbędne niezwłoczne podjęcie przedsięwzięć w celu niedopuszczenia do dalszej degradacji substancji budynku.**
- 8.1.3. Niniejsza ekspertyza winna posłużyć do opracowania dokumentacji projektowej, uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie merytorycznie niezbędnym dla uzyskania dokumentu zatwierdzenia tej dokumentacji ( we wszystkich wymaganych prawem branż i opracowań) celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na realizację robót remontowych i restauracyjnych w oparciu o zasady i zwyczaje przewidziane dla tego typu obiektów.
- 8.1.4. Uważa się za celowe wykorzystanie opracowań wymienionych w pktach 9.1.2 i 9.1.3 niniejszej ekspertyzy i w odniesieniu do zakresu robót już zrealizowanych z koniecznością dokonania ich inwentaryzacji.
- 8.1.5. Cały zakres prac remontowych winien być zrealizowany przez firmy posiadające odpowiedni potencjał wykonawczy, wykwalifikowaną kadrę rzemieślniczą, odpowiedni nadzór na realizacją robót i z użyciem odpowiednich materiałów oraz odpowiednich technologii.
- 8.1.6. Prace ściśle konserwatorskie winny być wykonywane przez osoby z odpowiednim przygotowaniem zawodowym i doświadczeniem.
- 8.1.7. Wymagany jest, aby ze strony zleceniodawcy, prowadzony był stały nadzór inwestorski przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i konserwatorskie, przewidziane prawem. Koniecznym jest również, aby nadzór ten był wspomagany nadzorem ze strony służby konserwatorskiej.



## **8.2. Zalecenia w branży budowlanej.**

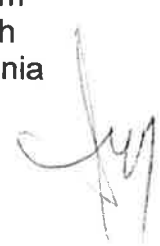
### **8.2.1. Zalecenia organizacyjne.**

- 8.2.1.1. Zorganizowanie placu budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP, Ppoż i Państwowego Inspektoratu Pracy.
- 8.2.1.2. Przygotowanie Planu BIOZ w oparciu o Instrukcję BIOZ opracowaną przez Projektanta i załączoną do Projektu Budowlanego.
- 8.2.1.3. Powiadomienie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia robót budowlano-remontowych, na 7 dni naprzód przed ich rozpoczęciem.
- 8.2.1.4. Dochowanie zapisów zawartych w pktach 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7. niniejszej ekspertyzy.

### **8.2.2. Zalecenia realizacyjne.**

#### **8.2.2.1. Roboty ziemne i rozbiórkowe n/w elementów budynku :**

- 8.2.2.1.1. Rozbiórka zniszczonych fragmentów cokołów.
- 8.2.2.1.2. Roboty ziemne związane z odkopaniem ścian fundamentowych budynku z oględzinami wizualnymi i sprawdzianami struktury, stanu technicznego materiału, jego zawilgocenia i wilgotności i ewentualnego zniszczenia biologicznego.
- 8.2.2.1.3. Rozbiórka stopni ( poziomów) wejściowych do budynku z zabezpieczeniem konstrukcji tarasów (konstrukcja drewniana).
- 8.2.2.1.4. Rozbiórka posadzki poziomu piwnic wraz ze sprawdzianem występowania izolacji przeciwwilgociowej i pomiarem wilgotności warstw podposadzkowych, ich struktury, stanu technicznego materiałów, ewentualnego zniszczenia biologicznego.
- 8.2.2.1.5. Wykonanie sprawdzianu stanu technicznego otynkowania-wyprawy ścian piwnicznych przechodzących w „kolebę” z ewentualnym skuciem fragmentów zniszczonych i zbadaniem poziomu ich zawilgocenia, wilgotności i ewentualnego zniszczenia biologicznego.



- 8.2.2.1.6. Rozbiórka podłóg z paneli podłogowych ze zbadaniem stanu warstw podpodłogowych (struktura i stan techniczny, wilgotność i zawilgocenie materiałów, ewentualne zniszczenia biologiczne).
- 8.2.2.1.7. Skucie zniszczonych i spękanych tynków parteru ze zbadaniem poziomu wilgotności ścian zewnętrznych i wewnętrznych i ewentualnego zniszczenia biologicznego.
- 8.2.2.1.8. Jak wyżej tynków sufitów.
- 8.2.2.1.9. Rozbiórka uzupełnienia posadzki terakotowej holu wejściowego do budynku z wykonaniem sprawdzianów jak wyżej.
- 8.2.2.1.10. Demontaż balustrady drewnianej klatki schodowej.
- 8.2.2.1.11. Likwidacja powłoki malarskiej balustrady żeliwnej poziomu piętra ze sprawdzianem stanu jej zamocowania.
- 8.2.2.1.12. Rozbiórka posadzki (podłogi) podestu piętrowego ze sprawdzianem struktury i stanu technicznego materiałów podpodłogowych (rodzaj, stan ewentualnego zniszczenia biologicznego, stan techniczny, inne).
- 8.2.2.1.13. Jak wyżej posadzek (podłóg) terasów.
- 8.2.2.1.14. Demontaż istniejących podłóg pomieszczeń ze sprawdzianem struktury, stanu technicznego, ewentualnego zniszczenia biologicznego materiałów.
- 8.2.2.1.15. Skucie zniszczonych i spękanych tynków piętra (ściany, sufity) ze sprawdzianem struktury materiałów, ich stanu technicznego, ewentualnego zniszczenia biologicznego, poziomu wilgotności i występowania lub braku izolacji termicznej i innej.
- 8.2.2.1.16. Sprawdzenie struktury i stanu technicznego materiałów konstrukcji stropów na poziomie parteru (zakres sprawdzianu jak wyżej).
- 8.2.2.1.17. Demontaż pokrycia połaci dachowych wraz z wszystkimi obróbkami blacharskimi.
- 8.2.2.1.18. Rozbiórka głowic kominowych wraz z czapkami głowic.
- 8.2.2.1.19. Sprawdzenie stanu technicznego więźby dachowej (krokwie, murłaty, łąty) wraz ze sprawdzianem ewentualnego zniszczenia biologicznego i poziomu zawilgocenia i wilgotności elementów.
- 8.2.2.1.20. Skucie całej powierzchni tynków zewnętrznych parteru, piętra, elementów lukarnowych ze sprawdzianem struktury materiałów ścian i lukarn, ich stanu technicznego, ewentualnego zniszczenia biologicznego, poziomu zawilgocenia i wilgotności elementów.
- 8.2.2.1.21. Wykonanie demontażu, rozbiórki innych elementów budynku, które okażą się niezbędne do wykonania.



**8.2.2.2. Wykonanie odkrywek, odsłonięcia istniejących instalacji sanitarnych z określeniem ich stanu technicznego, wytypowaniem do ich zaadaptowania ( wg informacji, część instalacji została wykonana w trakcie robót modernizacyjnych na parterze budynku), w aspekcie wykonania nowych instalacji wg projektów branżowych.**

**8.2.2.3. Wykonanie robót remontowych, odtworzeniowych, modernizacyjnych i konserwatorskich wg programu robót konserwatorskich, projekt budowlanego wielobranżowego, projektu wykonawczego, oraz zaleceń konserwatorskich w czasie realizacji robót budowlanych i prac konserwatorskich**

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located to the right of the text in the 8.2.2.3 section.



**8.3. Program robót konserwatorskich w branży architektoniczno-budowlanej uwzględniający zalecenia z „Opinii konserwatorskiej o stanie tzw. Poniatówki należącej do zespołu szkół w Piasecznie - autor Waldemar Waszkiewicz.**

**8.3.1. Uwaga wstępna – merytoryczna.**

Budynek wzniesiony w 1 połowie XIX wieku, był przebudowywany w końcu XIX wieku. Brak jest informacji o stylu przebudowy i o zakresie robót związanych z przebudową.

Należy przyjąć, że styl architektury budynku, nie uległ większym zmianom, które spowodowałyby znaczące zmiany w wystroju architektonicznym i w tektonice jego elementów.

Jedyną istotną informacją jest ta, że w po wykonaniu restauracji, a więc po wykonaniu prac restauracyjnych, nie zmieniono w sposób zasadniczy, zarówno jego architektury, jak i podstawowych materiałów mogących mieć wpływ na wystrój budynku.

Również wg tej samej informacji, w 1966 r., zostały wykonane tynki, ( najprawdopodobniej tynk zewnętrzny typu „baranek”), nowe pokrycie dachu (obecnie jest położona blacha płaska i fałdowa niskoprofilowa). W końcu XIX wieku nie zabudowywano blachy fałdowej, zabudowywano, natomiast, blachę płaską, bardzo często cynową. Obróbki blacharskie były wykonywane w tej samej technologii i w tym samym materiale, z tym, że najniższy element rury deszczowej był wykonywany jako żeliwny i jako tzw. „element stopowy” (żeliwo, jako materiał trwały, zabezpieczało rurę deszczową przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Należy również przyjąć, że podany w „Opinii.....” tynk wapienny, był wykonany w tym materiale i technologii, która została przykryta nowym tynkiem (baranek), który jako mocniejszy materiałowo spowodował jego odspojenie od wyprawy oryginalnej i jej degradację.

Należy również przyjąć, że materiałem na wyprawę powierzchni cokołu, był materiał cementowy, najprawdopodobniej gładki, ale fluatowany, lub hydrofobizowany, celem zabezpieczenia powierzchni cokołu przed destrukcją materiału w skutek opadów atmosferycznych.

W XIX wieku, bardzo często wykonywano posadzki, szczególnie w poziomie podpiwniczenia i na powierzchniach komunikacji np. pieszej, jako tzw. „podłoga murarska” (cegły ułożone na płask w motywie muru).

Tynki wewnętrzne były wykonywane w materiale wapiennym lub gipsowym z zabezpieczeniem powłokami malarskimi. Często, styki ścian z sufitami wykańczano tzw. fasetami z profilami gipsowymi ciągnionymi, lub wklejanymi o różnym wyprofilowaniu.

Pomieszczeń piwnicznych, z reguły nie tynkowano.

Posadzki terakotowe wykonywano na powierzchniach komunikacji pieszej, w kuchniach, w pomieszczeniach pomocniczych i w tzw. „pomieszczeniach mokrych jak wc, sanitariaty.

W pomieszczeniach mieszkalnych podłogi wykonywano w drewnie (deski, klepka, mozaiki dekoracyjne), we zależności od standardu życia właścicieli. Wykonywano również wykończenia styku podłóg ze ścianami jako cokoły, o zróżnicowanych profilach.

**Informacje te winny posłużyć do zastosowania w projekcie remontu i renowacji budynku, zarówno w sensie architektonicznym, jak i materiałowym.**

### **8.3.2. Program robót konserwatorskich w branży architektoniczno-budowlanej.**

8.3.2.1. Zakres rzeczowy prac konserwatorskich został określony w opracowaniu „Opinia konserwatorska.....”

8.3.2.2. Zakres robót w branży architektoniczno-budowlanej wynika z zakresu zawartego w pktach 8.2.2.1, 8.2.2.2, 8.2.2.3. niniejszej ekspertyzy dotyczących robót rozbiórkowych.

**Wymaga on wykonania robót odtworzeniowych w poszczególnych pomieszczeniach, oraz wykonanie elementów budynku, które będą rozebrane, lub zniszczone w trakcie realizacji robót, w technologiach i materiałach wskazanych w pktcie 8.3.1.**

8.3.2.2.1. Odtworzenie cokołów, wraz z wykonaniem izolacji (izolacja przeciwwilgociowa i termiczna) fundamentów i murów fundamentowych.

8.3.2.2.2. Odtworzenie tynków ścian i sufitów.

8.3.2.2.3. Wykonanie posadzki w pomieszczeniach piwnic.

8.3.2.2.4. Wykonanie podłóg w pomieszczeniach lekcyjnych

8.3.2.2.5. Uzupelnienie lub wymiana terakoty w holu wejściowym od strony (elewacji) zachodniej.

8.3.2.2.6. Odtworzenie stopni (poziomów wejściowych) od stron (elewacji) wschodniej i zachodniej w klinkierze w formie „podłogi murarskiej”

8.3.2.2.7. Wykonanie balustrady klatki schodowej w materiale i motywach balustrady na 1-szy piętze.

Odrestaurowanie balustrady na poziomie piętra (brakujące, ewentualnie, elementy, kolor zabezpieczenia)



- 8.3.2.2.8. Naprawa, lub częściowa wymiana elementów konstrukcji stropów nad parterem z zabezpieczeniem ppoż i przeciw grzybom.
- 8.3.2.2.9. Wykonanie nowych głowic kominowych z izolacją przed wyziębieniem strumienia powietrza, wraz z wykonaniem nowych czapek głowic i z ich impregnacją przeciwwilgociową.
- 8.3.2.2.10. Wykonanie nowego pokrycia dachu w blasze cynkowej wraz z obróbkami blacharskimi. Najniższe elementy rur deszczowych winny być wykonane jako żeliwne elementy stopowe.  
Spływy wód powinny być wykonane w formie koryt odprowadzających wody opadowe od budynku.
- 8.3.2.2.11. Naprawa lub wymiana słupów konstrukcyjnych tarasów zewnętrznych 1-go piętra. Materiał jak istniejący.
- 8.3.2.2.12. Odtworzenie (wykonanie) posadzek tarasów zewnętrznych 1-go piętra wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych i wykonaniem obróbek blacharskich.
- 8.3.2.2.13. Wykonanie balustrad tarasu 1-go piętra od strony (elewacji) zachodniej. Motyw architektoniczny jak istniejąca balustrada od strony (elewacji) wschodniej. Naprawa lub odtworzenie elementów balustrady tarasu 1-go piętra od strony (elewacji) wschodniej. Położenie warstwy ochronnej na materiale żeliwnym balustrad.
- 8.3.2.2.14. Wymiana z zachowaniem motywów drewnianych istniejącej podsufitki tarasu 1-go piętra od strony (elewacji) wschodniej.  
Naprawa z uzupełnieniami elementów dekoracyjnych drewnianych elewacyjnych wraz z ich zabezpieczeniem wgłębnym i powierzchniowym.
- 8.3.2.2.15. Odtworzenie studzienek piwnicznych. Materiał do decyzji w trakcie realizacji robót.
- 8.3.2.2.16. Wykonanie opasek budynku. Powierzchnia żwirowa na podsypce drenażowej z krawężnikiem gazonowym.
- 8.3.2.2.17. Wykonanie innych robót, które wynikną w trakcie Realizacji robót podstawowych.
- 8.3.2.2.18. Uporządkowanie terenu przyległego do budynku wg projektu wraz z likwidacją placu budowy.

### **8.3.3. Uwaga końcowa.**

- 8.3.3.1. Wykonawca robót remontowych i konserwatorskich winien przekazać Zamawiającemu kompletną Dokumentację Budowy**
- 8.3.3.2. Zamawiający winien uzyskać Decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.**



**9. Udostępnione dokumenty i informacje dotyczące budynku „Poniatówka „**

- 9.1. Autorowi niniejszej ekspertyzy zostały udostępnione n/w dokumenty :
- 9.1.1. Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. „Poniatówki „ należące do zespołu szkół w Piasecznie – autor: mgr Waldemar Waszkiewicz, Konserwacji i Dokumentacja Zabytków, ul. Ogrodowa 52/54 m.14, 00-876 Warszawa
  - 9.1.2. Założenia Techniczno-Ekonomiczne projektu przebudowy budynku Internatu „Poniatówka „ – branża konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, autor : Wojewódzkie Biuro Projektów Budownictwa Wiejskiego, ul. Wspólna 30, data opracowania 1971 r.
  - 9.1.3. Założenia Techniczno-Ekonomiczne. Inwentaryzacja Internatu, bud. Nr 10 „Poniatówka „, branża: architektura, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, autor : Wojewódzkie Biuro Projektów Budownictwa Wiejskiego, ul. Wspólna 30, data opracowania 1971 r.
  - 9.1.4. Protokół nr 1/2006, z przeglądu rocznego budynku z dnia 15.12.2006 r.
  - 9.1.5. Protokół nr 1/2006, z przeglądu pięcioletniego budynku z dnia 15.12.2006 r.
- 9.2. Autorowi niniejszej ekspertyzy zostały przekazane informacje dotyczące aktualnie pełnionej funkcji i bieżącego sposobu użytkowania budynku. Na poziomie podpiwniczenia znajduje się pomieszczenie techniczne, oraz pomieszczenia przeznaczone na funkcje pomocnicze. Na poziomie parteru są zlokalizowane sale lekcyjne i sanitariaty. Na poziomie poddasza, częściowo użytkowego, znajduje się mieszkanie typu funkcyjnego, pokój typu gościnnego, oraz strych nieużytkowy. Jednocześnie zostały przekazane ustne informacje ogólne o budynku.



**MR****MGR INZ. ARCH. MAREK RADZISZEWSKI**

ul. Drzeworytników 99, 01-385 Warszawa

mobile: 607-462-384, e-mail: [bdg.tmr@post.pl](mailto:bdg.tmr@post.pl)**10. Uwagi końcowe do niniejszej ekspertyzy.**

- 10.1. Niniejsza ekspertyza jest własnością Starostwa Powiatowego w Piasecznie i jest, w stosunku do jej Autora, chroniona Ustawą z dnia 04.02.1994 r. „O prawie autorskim i prawach pokrewnych” (D.U. nr 24 z 23.02.1994 poz. 83 z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami).
- 10.2. Wszelkie zmiany treści, uzupełnienia, skreślenia, wymagają pisemnej zgody jej Autora.
- 10.3. Ekspertyza niniejsza winna być wpisana do Książki Obiektu Budowlanego.
- 10.4. Ekspertyza niniejsza została opracowana w 5 egz. + 2 płyty DVD
  - 10.4.1. 4 egz. + 1 płyta DVD otrzymuje Starostwo Powiatowe w Piasecznie
  - 10.4.2. 1 egz. + 1 płyta DVD – w archiwum Autora.



**MR****MGR INŻ. ARCH. MAREK RADZISZEWSKI**

ul. Drzeworytników 99, 01-385 Warszawa

mobile: 607-462-384, e-mail: [bdg.tmr@post.pl](mailto:bdg.tmr@post.pl)**11. Kopie dokumentów Autora niniejszej ekspertyzy.**

- 11.1. Kopia Legitymacji nr 2680 Rzecznawcy Budowlanego PZITB ( 09.12.2003 r. )
- 11.2. Kopia Uprawnień Budowlanych Projektowych St-512/73 ( 30.05.1973 r. )
- 11.3. Kopia Uprawnień Budowlanych Wykonawczych St-1024/73 ( 14.08.1973 r. )
- 11.4. Kopia Zaświadczenia nr 278 Państwowej Służby Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki w Warszawie ( 05.06.1995 r. )
- 11.5. Kopia Świadectwa Kwalifikacyjnego nr 291/DG3/03 – Dozoru - Instalacje i sieci gazowe ( 03.08.2003 r. )
- 11.6. Kopia Świadectwa Kwalifikacyjnego nr 305/DG2/03 - Dozoru - Instalacje, sieci i urządzenia ciepłe ( 03.08.2003 r. )
- 11.7. Kopia Świadectwa Nadania Licencji Zawodowej Zarządcy Nieruchomości nr 1178 – ( 25.07.2000 r. )
- 11.8. Kopia Zaświadczenia o nr weryfikacyjnym MAZ-6US-NCL-5JH – Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa – Oddział Mazowiecki ( ważność od 01.01.2014 do 31.12.2014 )



mgr inż. architekt Marek Radziszewski  
Rzecznawca budowlany PZITB nr 2680  
Upr. Proj. nr St-512/73, Upr. Wyk. nr St-1024/73  
Upr. Konserw. Zabyt. nr 278  
Upr. Doz. Instal. Gaz. nr 291/DG3/03  
Upr. Doz. Instal. Sanit. nr 305/DG2/03  
Licencja Zawod. Zarządcy Nieruchomości nr 1178

POLSKI ZWIĄZEK  
INŻYNIERÓW I TECHNIKÓW  
BUDOWNICTWA



(podpis rzeczoznawcy)

*Marek Radziszewski*

LEGITYMACJA

Nr 2680

*mgr inż. arch.*

*Marek Radziszewski*

jest rzeczoznawcą budowlanym  
PZITB

Sekretarz Generalny  
PZITB

Przewodniczący  
PZITB



9 grudnia 2003 r.

Warszawa,

SPECJALNOŚĆ RZECZOZNAWCY  
BUDOWLANEGO PZITB

2.2 - Budownictwo ogólne - roboty

wykończeniowe i ogólnobudowlane.

**Termin ważności legitymacji  
rzeczoznawcy budowlanego PZITB  
przedłuża się  
(potwierdzenie Oddziału PZITB):**

do 18 lutego 2013 r.

do 18 lutego 2017 r.

do 18 lutego 2018 r.

do

Za zgodność z oryginałem

do

Legitymacja ważna do 18 lutego 2008 r.

**MAREK RADZISZEWSKI**  
ARCHITEKT  
UPR. NR: ST-512/73 ST-1024/73  
UPR. KONSERWATORSKIE NR 278

Nr ewid. uprawn. St-512/73

## UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Na podstawie art. 18, 19, ust. 1, pkt. 1 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. —  
prawo budowlane (Dz. U. nr 7, poz. 46) oraz § 29 i § 5 ust. 1 pkt 1  
rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia  
10 września 1962 r. w sprawie kwalifikacji fachowych osób wykonujących funkcje tech-  
niczne w budownictwie powszechnym (Dz. U. nr 53, poz. 266)

Ob. MAREK FRANCISZEK RADZISZEWSKI s. Jano  
magister inżynier architekt  
urodzony dnia 6.X.1942 r. Warszawa

### OTRZYMUJE

w specjalności architektonicznej  
uprawnienia budowlane do sporządzania projektów budowlanych archi-  
tektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, projektów budo-  
wlanych konstrukcyjnych z wyjątkiem projektów obiektów budo-  
wlanych o skomplikowanej konstrukcji, projektów instalacji  
i urządzeń sanitarnych z wyjątkiem skomplikowanych instalacji  
i urządzeń sanitarnych.



  
Z-ca Naczelnego Architekta Warszawy  
mgr inż. arch. Antoni Beill

Za zgodność z oryginałem

  
MAREK RADZISZEWSKI  
ARCHITEKT  
UPR. NR: ST-512/73 ST-1024/73  
UPR. KONSERWATORSKIE NR 27



Warszawa, dnia 11 sierpnia 1973 r.

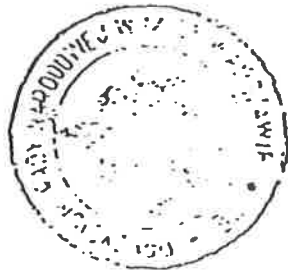
Nr ewid. uprawn. St-1024/73

## UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Na podstawie art. 18, 19, ust. 1, pkt. 1 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. —  
prawo budowlane (Dz. U. nr 7, poz. 46) oraz § 29 i § 5 ust. 1 pkt 2  
rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia  
10 września 1962 r. w sprawie kwalifikacji fachowych osób wykonujących funkcje tech-  
niczne w budownictwie powszechnym (Dz. U. nr 53, poz. 266)  
Ob. MAREK FRANCISZEK RADZISZEWSKI s. Jana  
magister inżynier architekt  
urodzony dnia 6.X.1942 r. Warszawa

### OTRZYMUJE

w specjalności architektonicznej  
uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi na budowie  
obiektów budowlanych z wyjątkiem robót przy obiektach o skompli-  
kowanej konstrukcji, przy skomplikowanych instalacjach i urzą-  
dzeniach sanitarnych oraz urządzeniach i instalacjach elektrycz-  
nych.



Z-cs. [illegible]  
*[Handwritten signature]*  
mgr inż. arch. Antoni Duda

Za zgodność z oryginałem

*[Handwritten signature]*

**MAREK RADZISZEWSKI**  
ARCHYTEKT  
UPR. NR: ST-512/73 ST-1024/73  
UPR. KONSERWATORSKIE NR 278

Warszawa dn. 5.06.1995r  
/miejsowość, data/

L. dz. WKZ/IN/539/2101/95

ZASWIADCZENIE Nr 278

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, i § 18 i 20 rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r. o zasadach i trybie udzielania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach oraz prac archeologicznych i wykopaliskowych, warunkach ich prowadzenia i kwalifikacjach osób, które mają prawo prowadzenia tej działalności /Dz. U. Nr 16, poz. 55/ stwierdzam, że:

Pan/i/ . . . . . MAREK RADZISZEWSKI . . . . .  
urodzony/a/ . . . . . 06.10.1942r. . . . .  
zamieszkały/a/ 01-385 Warszawa ul. Drzeworytników 99

posiada kwalifikacje w zakresie prowadzenia nadzoru i kierowania  
robotami w obiektach zabytkowych w specjalności prac  
architektoniczno-budowlanych.

Niniejsze zaświadczenie nie zwalnia od obowiązku każdorazowego uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac przy zabytkach, określonego przepisami powołanego wyżej rozporządzenia.

Kopię zaświadczenia składa się do akt znajdujących się przy rejestrze wydanych zaświadczeń o kwalifikacjach.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek zainteresowanego.

Otrzymuje:

- Pan/i/ (adres)  
Marek Radziszewski  
01-385 Warszawa  
ul. Drzeworytników 99

Opłata  
30.000 zł skasowano na wniosku

Wzrost i waga odpowiedzialny przepis: 17-19 w rozporządzeniu  
rodzaju kwalifikacji wnioskodawcy stwierdza zaświadczeniu wyżej

Państwowa Służba Ochrony Zabytków  
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW  
w Warszawie  
mgr inż. arch. Maria Brukała



Za zgodność z oryginałem

MAREK  
RADZISZEWSKI

mgr inż. architektki wiariek Radziszewski  
Rzecznik budowlany PZITB nr 2680  
Upr. Proj. nr St-512/73, Upr. Wyk. nr St-1024/73  
Upr. Konserw. Zabyt. nr 278  
Upr. Doz. Instal. Gaz. nr 291/DG3/03  
Upr. Doz. Instal. Sanit. nr 305/DG2/03  
Licencja Zawod. Zarządcy Nieruchomości nr 1178

Uwagi: .....


Uprawnienia dodatkowe: .....

Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej

*[Podpis]*

podpis przewodniczącego komisji kwalifikacyjnej (pieczęć imienna)

03.08.08.Wa-Wa -  
data i miejsce wystawienia



KOMISJA KWALIFIKACYJNA  
NR 066/123/14/98-A STOWARZYSZENIA  
INŻYNIERÓW I TECHNIKÓW  
PRZEMYSŁU CHEMICZNEGO  
Oddział Warszawski  
ul. Chmielna 13/5 01-643 Warszawa  
(Nazwa, siedziba i numer Komisji Kwalifikacyjnej)

**ŚWIADECTWO  
KWALIFIKACYJNE**

Nr 291/063/03.....

uprawniające do zajmowania się  
eksploatacją urządzeń, instalacji  
i sieci na stanowisku:

**DOZORU**

Komisja Kwalifikacyjna Nr 066/123/14/98-A - działająca zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczególnych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. Nr 89, poz. 828), na podstawie wyniku egzaminu złożonego w dniu 03.08.08 i protokołu nr 291/03/03 stwierdza, że Pan (Pani) Marek Radziszewski legitymujący(a) się numerem ewidencyjnym PESEL 42100600036, lub dokumentem tożsamości ..... spełnia wymagania kwalifikacyjne do wykonywania pracy na stanowisku: **dozoru** w zakresie: **obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym\***, dla następujących urządzeń, instalacji i sieci:

Grupa 3. Urządzenia, instalacje i sieci gazowe wytwarzające, przetwarzające, przesyłające, magazynujące i zużywające paliwa gazowe:

- 1) ~~urządzenia do produkcji paliw gazowych, generatory gazu~~ .....
  - 2) ~~urządzenia do przetwarzania i uzdatniania paliw gazowych, rozkładnie paliw gazowych, urządzenia przeróbki gazu ziemnego, oczyszczalnie gazu, rozprężalnie i rozlewnie gazu płynnego, odzotownie, mieszalnie~~ .....
  - 3) ~~urządzenia do magazynowania paliw gazowych~~ .....
  - 4) ~~sieci gazowe rozdzielcze o ciśnieniu powyżej 0,5 MPa włącznie (gazociągi, stacje gazowe, tłocznie gazu)~~ .....
  - 5) ~~sieci gazowe przesyłowe o ciśnieniu nie wyższym niż 0,5 MPa (gazociągi i punkty redukcyjne, stacje gazowe)~~ .....
  - 6) ~~urządzenia i instalacje gazowe o ciśnieniu nie wyższym niż 5 kPa~~ .....
  - 7) ~~urządzenia i instalacje gazowe o ciśnieniu powyżej 5 kPa, gaz płynny~~ .....
  - 8) ~~przemysłowe odbiorniki paliw gazowych o mocy powyżej 50 kW~~ .....
  - 9) ~~turbiny gazowe~~ .....
  - 10) ~~aparatura kontrolno-pomiarowa, urządzenia sterowania do sieci, urządzeń i instalacji wymienionych w pkt. 1-8, 6, 7~~ .....
- \*zbędne skreślić

Za zgodność z oryginałem

MAREK RADZISZEWSKI  
ARCHITEKT  
UPR. NR: ST-512/78 ST-1024/73  
UPR. KONSERWATORSKIE NR 278

*[Podpis]*  
3 / 51

Uwagi: .....

Uprawnienia dodatkowe: .....

Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej


*[Podpis]*

mgr inż. Zdzisław Dziłkowski

podpis przewodniczącego komisji kwalifikacyjnej (pieczęć imienna)

03.08.08. W-wa —

data i miejsce wystawienia



KOMISJA KWALIFIKACYJNA  
NR 066/123/14/98-A STOWARZYSZENIA  
INŻYNIERÓW I TECHNIKÓW  
PRZEMYSŁU CHEMICZNEGO  
Oddział Warszawski  
ul. Czackiego 375, 00-043 Warszawa  
(Nazwa, siedziba i numer komisji kwalifikacyjnej)

**ŚWIADECTWO  
KWALIFIKACYJNE**

Nr 305/DG2/03

uprawniające do zajmowania się  
eksploatacją urządzeń, instalacji  
i sieci na stanowisku:

**DOZORU**

Za zgodność z oryginałem



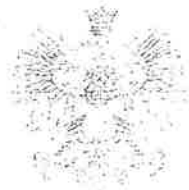
**MAREK RADZISZEWSKI**  
ARCHITEKT  
UPR. NR: ST-512/73 ST-1024/73  
UPR. KONSERWATORSKIE NR 278

Komisja Kwalifikacyjna Nr 066/123/14/98-A działająca zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczególnych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. Nr 89, poz. 828), na podstawie wyniku egzaminu złożonego w dniu 03.08.08, i protokołu nr 305/DG2/03 stwierdza, że Pan (Pani) Marek Radziszewski legitymujący(a) się numerem ewidencyjnym PESEL 42100600036 lub dokumentem tożsamości ..... spełnia wymagania kwalifikacyjne do wykonywania pracy na stanowisku: **dozoru** w zakresie: obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym<sup>\*)</sup>, dla następujących urządzeń, instalacji i sieci:

Grupa 2. Urządzenia wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające ciepło oraz inne urządzenia energetyczne:

- 1) kotły parowe oraz wodne na paliwa stałe, płynne i gazowe, o mocy powyżej 50 kW, wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 2) sieci i instalacje cieplne wraz z urządzeniami pomocniczymi, o przesyłce ciepła powyżej 50 kW,
- 3) turbiny parowe oraz wodne o mocy powyżej 50 kW, wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 4) przemysłowe urządzenia odbiorcze pary i gorącej wody, o mocy powyżej 50 kW, *wymagania*,
- 5) urządzenia wentylacji, klimatyzacji i chłodnicze, o mocy powyżej 50 kW,
- 6) pompy, ssawy, wentylatory i dmuchawy, o mocy powyżej 50 kW,
- 7) sprężarki o mocy powyżej 20 kW oraz instalacje sprężonego powietrza i gazów technicznych,
- 8) urządzenia do składowania, magazynowania i rozładunku paliw, o pojemności składowania odpowiadającej masie ponad 100 Mg,
- 9) piece przemysłowe o mocy powyżej 50 kW,
- 10) aparatura kontrolno-pomiarowa i urządzenia automatycznej regulacji do urządzeń i instalacji wymienionych w pkt. 1-9, 1, 2, 4, 6,

<sup>\*)</sup> zbędne skreślić



URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

# ŚWIADECTWO

NADANIA LICENCJI ZAWODOWEJ  
ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.  
o gospodarce nieruchomościami  
(Dz. U. Nr 115, poz. 741, z 1998r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 49, poz. 484  
i Nr 86, poz. 966 oraz z 2000 r. Nr 6, poz. 70)

*Marek Radziszewski s. Jana*

otrzymał licencję zawodową

NR *1178*

uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
zarządzania nieruchomościami

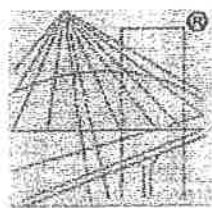
URZĘD  
URZĘD MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST

Danuta Anna Beda  
Wiceprezes

Warszawa, dnia *25 lipca 2007*

Za zgodność z oryginałem

*[Signature]*  
MAREK RADZISZEWSKI  
ARCHITEKT  
UPR. NR: ST-512/73 ST-1024/73  
UPR. KONSERWATORSKIE NR 278



P O L S K A  
I Z B A  
I N Ż Y N I E R Ó W  
B U D O W N I C T W A

### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-6US-NCL-5JH \*

Pan MAREK RADZISZEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/3121/01  
adres zamieszkania ul. DRZEWORYTNIKÓW 99, 01-385 WARSZAWA  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2014-01-01 do 2014-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2013-11-04 roku przez:

Mieczysław Grodzki, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci  
elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są  
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

Za zgodność z oryginałem

**MAREK RADZISZEWSKI**  
ARCHITEKT  
UPR. NR: ST-512/73 ST-1024/73  
II PR. KONSERWATORSKIE NR 278

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.pilb.org.pl](http://www.pilb.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.

Mgr Waldemar Waszkiewicz  
**Konserwacja i dokumentacja Zabytków**  
Ul. Ogrodowa 52/54 m.14, 07-876 Warszawa  
Tel.(22)624-28-59

---

**12. OPINIA KONSERWATORSKA O STANIE ZACHOWANIA TZW. „PONIATÓWKI „  
NALEŻĄCEJ DO ZESPOŁU SZKÓŁ W PIASECZNI**

Autor : Waldemar Waszkiewicz

## Opis obiektu

Obiekt znajduje się po środku obecnego parku miejskiego, pozostałościach po dawnym parku dworskim. Budynek jest dwupiętrowy podpiwniczony. Obiekt założony jest na planie prostokąta dwu- i półoratraktowy, symetryczny z osiowo, poprzecznie założoną klatką schodową. Na osi poprzecznej dostawiono dwa ganki. Elewacje pięcioosiowe od wschodu i od zachodu. Podpiwniczony w części północnej, parterowy w części południowej. Poddasze wypiętrzone i przekształcone na piętro. Konstrukcja budynku murowano-drewniana. Pierwotnie brak było izolacji przeciwwilgociowej murów. Strop nad piwnicami wykonano jako kolebę. Łuki półkoliste zaczynają się prawie nad posadzką. Dach wielospadowy pokryty blachą ocynkowaną [płaską]. Konstrukcja więźby dachowej krokwiowo-jętkowa. Wody opadowe sprowadzane są z budynku rynnami i rurami spustowymi na teren przy budynku.

Ściany elewacji oraz detal architektoniczny wykonane głównie z tynku wapiennego. Na to narzucony tynk cementowo-wapienny tzw. Baranek. Część detali wykonanych z drewna. Całość pomalowana farbą koloru ugru z białymi detalami architektonicznymi. Drzwi płycinowe, okna półskrzynekowe dwupodziałowe sześciokwaterowe.

Elewacja wschodnia - na osi budynku wejście główne. Przy wejściu ryzalit drewniany z dekoracją drewnianą w formie trój- i czworoliści, pokryty dachem dwuspadowym. Długość 2,5 m, szerokość 4,2 m, wysokość 6,7 m. Na balkonie, jak i przy wejściu dekoracyjna żeliwna balustrada. Po lewej stronie od wejścia nisza zwieńczona półłukiem z rzeźbą na podstawie. Rzeźba przedstawia postać kobiecą (Fortuna ?)\* wykonana z gipsu lub terakoty. Wysokość 140 cm, obwód w ramionach 130 cm. Gzyms nad parterem ciągniony. Po prawej stronie nad [pierwszym]? piętrzem drewniany. Okno nad wejściem jak i od strony północnej na parterze zakończone łukami pełnymi. Elementy dekoracyjne mieszane, część wykonana w narzucie a część w drewnie. Długość elewacji ok. 17,4 m, wysokość 6,4 m.

Elewacja południowa długość 10,75 m, trójosiowa. Okno środkowe na piętrze ślepe. Pierwotnie na postumentach przy szczycie znajdowały się gazony. Znajdowały się tam jeszcze w roku 1977, co widać na karcie inwentaryzacyjnej.

Elewacja zachodnia parterowa. Po środku drewniany ganek z płaskim dachem, nad nim porte-fenetre zwieńczony szczytem. PO bokach dwie drewniane symetryczne facjatki charakteryzujące się. Długość elewacji ok. 17,4 m, wysokość 3,3 m.

Elewacja północna ma długość 10,75 m. Ślepe okna na parterze zamknięte dekoracyjnymi łukami pełnymi. Ślepe okna na poddaszu od strony wschodniej ozdobione podobnie.

Wzniesiony w 1 połowie XIX wieku, wg podań rezydencja okresowa księcia Józefa Poniatowskiego. Przebudowany w końcu XIX wieku, restaurowany w 1927 roku. W 1966 remontowany. Założono wtedy tynki, nowe pokrycie dachu i rynny. Wykonano wtedy także smołowanie fundamentów.

**Obiekt w rejestrze zabytków pod nr 1184A z dn. 30.07.1981 r.**

---

\* ( Obecnie rzeźba jest pomalowana farbą olejną z wieloma ubytkami i śladami reperacji. Z tego powodu trudno jest stwierdzić rodzaj techniki i materiału. W karcie inwentaryzacyjnej podano terakotę. Badania „in situ” wskazywałyby raczej na opdlew gipsowy, ale mogą to być resztki reperacji.)



## Stan zachowania i wstępna ocena przyczyn zniszczeń.

**Stan zachowania pierwotnej struktury zabytku jest praktycznie nie do określenia. Przyczyną jest zarzucenie na pierwotny tynk wapienny, tynku cementowo-wapiennego, tzw. baranka.**

Na wszystkich elewacjach widoczne są spękania tego tynku. Pod odchodzącymi dużymi płatami tynku widoczna pierwotna struktura zabytku. Podstawą dekoracji był gładki tynk wapienny, profilowany na detalach i polichromowany. Malowany był zasadniczo na dwa lub trzy kolory. Elementy architektoniczne na kolor czerwony, ściany kolor zielony, być może później, lub w trakcie cokół na żółcień ugrową. Określić to dokładnie mogą badania mikroskopowe warstw malarskich lub większe odkrywki w trakcie prac konserwatorskich. Niewątpliwie tynk pierwotny w trakcie zarzucania „baranka” był uszkodzony. Tym niemniej zarzucanie szczelnej warstwy cementowej na nieizolowane od gruntu ściany pokryte tynkiem wapiennym, musiało go znacznie osłabić wskutek osadzania się w jego strukturze i krystalizacji soli mineralnych. Stopień zachowania tynku pod spodem jest nie do określenia. Najprawdopodobniej można będzie określić jedynie formę detalu w cwlu jego rekonstrukcji. Na razie spod osypującego się baranka wyraźnie widać profile cokołu oraz formę obramowań okiennych.

Rzeźba jest uszkodzona. Wyraźnie widać znaczne przesunięcie względem podstawy głównej figury. Brak prawej dłoni, a atrybut trzymający w prawej ręce (róg?) mocno poobtrącany. Liczne drobne ubytki na powierzchni szaty. Pokryta taką samą farbą jak elementy architektoniczne.

Duże ubytki dekoracyjnych tralek metalowej balustrady przy elewacji wschodniej. Brak elementów w granicach 30%. Stan zachowania istniejących elementów raczej dobry. Pokryte są grubymi warstwami farby, bez widocznych dużych ognisk korozji. Stan zachowania elementów drewnianych trudny do określenia. Elementy nie wykazują śladów owadów, ale widoczne są oznaki zmęczenia elementów konstrukcyjnych. Te partie powinny być wymienione. Przede wszystkim dotyczy to podłogi balkonu od strony wschodniej. Także widoczne są duże ubytki struktury drewna powstałe wskutek działań atmosfery.

### Od Autora niniejszego opracowania :

1. W dalszej części przytoczonego opracowania „Opinia konserwatorska...” są zawarte n/w punkty:
  - 1.1. Wstępny program prac konserwatorskich, który obejmuje n/w podpunkty:
    - 1.1.1. Zakres rzeczowy prac konserwatorskich
    - 1.1.2. Założenia konserwatorskie
  - 1.2. Wstępny program prac konserwatorskich, który obejmuje n/w podpunkty:
    - 1.2.1. Dokumentacja wstępna
    - 1.2.2. Prace konserwatorskie<sup>x)</sup>
    - 1.2.3. Pełna dokumentacja prac konserwatorskich
  - 1.3. Wstępny kosztorys, który obejmuje n/w podpunkty:
    - 1.3.1. Podstawa prawna
    - 1.3.2. Podstawa naliczania
    - 1.3.3. Procent podstawy naliczania
    - 1.3.4. Powierzchnia elementów oraz stopień zniszczenia
    - 1.3.5. Obliczanie wynagrodzenia
      - 1.3.5.1. Elementy rzeźbione

x) w załączeniu str. 4 – Opinia konserwatorska o stanie zachowania tzw. „Poniatówki” należącej do zespołu szkół w Piasecznie.  
autor: Waldemar Waszkiewicz

1.3.5.2. Powierzchnia elementów oraz stopień zniszczenia

1.3.5.3. Obliczanie wynagrodzenia

1.3.5.3.1. Elementy rozrzeźbione

1.3.5.3.2. Elementy architektoniczne dekoracyjne

1.3.5.3.3. Elementy płaskie ( ściany )

1.3.5.3.4. Elementy drewniane

1.3.5.3.5. Elementy metalowe

1.3.5.3.6. Prace na rusztowaniach

1.3.5.3.7. Dokumentacja konserwatorska

1.3.5.3.8. Razem

1.4. Dokumentacja zdjęciowa z opisami zdjęć – 12 szt., w tym:

1.4.1. Fot..1 -Widok „Poniatówki” od strony południowo-wschodniej

1.4.2. Fot..2. -Widok „Poniatówki” od stronu zachodniej

1.4.3. Fot..3. -Rzeźba „Fortuny”

1.4.4. Fot..4 -Ślepe okno z dekoracją od strony północnej

1.4.5. Fot..5 -Dekoracja murowano-drewniana okna od strony wschodniej

1.4.6. Fot. 6 -Fragment dekoracji murowano-drewnianej okna od strony wschodniej

1.4.7. Fot. 7 -Fragment oryginalnej listwy cokołowej na elewacji od strony południowej

1.4.8. Fot. 8 -Fragment oryginalnej listwy cokołowej na elewacji wschodniej

1.4.9. Fot.9 -Fragment uszkodzonej dekoracji ślepego okna  
Widoczne oryginalne fragmenty tynku

1.4.10. Fot.10– Balustrada na I piętrze ryzalitu od strony wschodniej

1.4.11. Fot.11– Balustrada na parterze ryzalitu od strony wschodniej

1.4.12. Fot.12- Fragment ryzalitu z zapadniętym stropem na I piętrze

## **2. Prace konserwatorskie**

- 2.1. Wyjęcie i zabezpieczenie rzeźby
- 2.2. Zrzucenie wtórnych zniszczonych tynków
- 2.3. Usunięcie zniszczonych partii drewnianych elementów wystroju
- 2.4. Odtworzenie pierwotnych elementów wystroju architektonicznego w zrekonstruowanej zaprawie
- 2.5. Rekonstrukcja brakujących drewnianych detali architektonicznych
- 2.6. Dezynfekcja na zawilgoconych elementach tynków oraz partii drewnianych
- 2.7. Uzupelnienie i konserwacja balustrad metalowych
  - a/ usunięcie starych warstw malarskich
  - b/ usunięcie nawarstwień korozyjnych
  - c/ uzupełnienie brakujących elementów
  - d/ zabezpieczenie przed korozją metalu
  - e/ pomalowanie balustrad
- 2.8. Rekonstrukcja brakujących gazonów w zaprawie wapienno-cementowej
- 2.9. Konserwacja rzeźby
  - a/ ocena stanu zachowania oryginalnego materiału rzeźbiarskiego
  - b/ wzmocnienie osłabionych partii
  - c/ ostrożne zdjęcie przemalowań
  - d/ rekonstrukcja brakujących detali
  - e/ wzmocnienie i hydrofobizacja rzeźby
  - f/ scalenie kolorystyczne z detalami architektonicznymi elewacji
- 2.10. Pomalowanie elewacji na podstawie rekonstrukcji polichromii

## **3. Pełna dokumentacja prac konserwatorskich**