

KONSERWACJA I RENOWACJA DZIEŁ SZTUKI	DATA: 30 listopada 2017
NAZWA PROJEKTU: Program prac konserwatorskich kamienicy przy ul. Sobieskiego 318 w Wejherowie.	
ADRES/DZIAŁKA: ul. Sobieskiego 318, 84-256 Wejherowo.	



#### OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że opracowana i sprawdzona przeze mnie dokumentacja badań konserwatorskich, jest opracowana zgodnie z obowiązującymi na dzień jej wykonania przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

#### OPRACOWANIE KONSERWATORSKIE CHRONIONE PRAWEM AUTORSKIM

#### OPRACOWANIE

dr Anna Zaręba, konserwator zabytków, nr dyplomu 1400/109923/2007

Klonowica 25/4 87-100 Toruń

[anna.zareba@autograf.pl](mailto:anna.zareba@autograf.pl)

+48 605 546 611

**URZĄD MIEJSKI W WEJHEROWIE**  
Miejski Konserwator Zabytków  
84-200 Wejherowo, ul. 12-go Marca 195  
tel. (58) 677-71-41, fax (58) 677-71-42

**Anna Zaręba**

Pracownia Konserwacji i Restauracji Dzieł Sztuki  
ul. Słowackiego 61/9, 87-100 Toruń  
tel. 605 545 611  
e-mail: [anna.zareba@autograf.pl](mailto:anna.zareba@autograf.pl)  
NIP 9581355783 Regon 341546031

URZĄD MIEJSKI W WEJHEROWIE  
KANCELARIA OGÓLNA



110000445211

Wpłynęło 2017-12-11

Numer pisma 31701

Ilość zel. 0

11.12.17

HK2.4125.243.2017

## **KARTA IDENTYFIKACYJNA PROGRAMU PRAC KONSERWATORSKICH**

### **Przedmiot opracowania:**

Opracowanie zawiera program prac konserwatorskich elewacji kamienicy przy ulicy Sobieskiego w Wejherowie. Wytyczono priorytety konserwatorskie uwzględniające oryginalny, zabytkowy charakter obiektu. Sporządzona ekspertyza zawiera wskazówki niezbędne w tworzeniu projektu prac remontowych budynku.

**Adres:** ul. Sobieskiego 318, 84-200 Wejherowo

**Nr ewidencji zabytku:** nie dotyczy

**Data wpisania:** nie dotyczy

**Użytkownik:** właściciele prywatni

**Inwestor/Zleceniodawca:** Wspólnota Mieszkaniowa, Sobieskiego 318, 84-200 Wejherowo

**Data budowy:** XIX/XX wieku

**Architekt:** nieznany

### **Autorzy opracowania:**

dr Anna Zaręba nr uprawnień: 1400/109923/2007

mgr Hanna Dudkowska

**Data opracowania:** listopad 2017

### **Zakres opracowania:**

- wytyczne konserwatorskie i program prac konserwatorskich;
- badania konserwatorskie;
- analiza stanu zachowania;
- historia obiektu;
- opis inwentaryzacyjny;
- opracowanie fotograficzne;

## Spis treści

1.0. INFORMACJE OGÓLNE	4
2.0. Historia obiektu.	5
3.0. Opis inwentaryzacyjny.	7
4.0. Technika i technologia wykonania.	13
4.1. Badania zapraw.	13
4.2. Badania kolorystyki budynku.	13
5.0. Stan zachowania i przyczyny zniszczeń.	15
6.0. Wytyczne konserwatorskie.	18
6.1. Ramowy program prac remontowych i konserwatorskich.	18
7.0. Program prac remontowych i konserwatorskich.	23

## **1.0. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawą opracowania jest zlecenie i umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, Sobieskiego 318, 84-200 Wejherowo, a wykonawcą opracowania. Opracowanie przygotowano na podstawie wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków, oględzin in situ na obiekcie oraz przeglądu literatury i dokumentacji archiwalnej budynku.

### **1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest wytyczenie programu prac konserwatorskich kamienicy przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie..

### **1.3. ZAKRES PRAC BADAWCZYCH**

Badania mają na celu ocenę stanu zachowania pierwotnych elementów elewacji kamienicy oraz zebranie informacji pozwalających na wytyczenie programu prac konserwatorskich oraz restauratorskich. Prace konserwatorskie powinny kierować się ku poprawie walorów estetycznych i użytkowych obiektu ze szczególnym uwzględnieniem zachowania oryginalnej substancji zabytkowej i uszanowania warstw historycznych. Badania obejmują ustalenie stratygrafii pierwotnych i wtórnych warstw materiałowych oraz technologii wykonania oryginału.

### **1.4 SŁOWO WSTĘPNE**

Niniejsze opracowanie dotyczy kamienicy przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie. Pierwsza część dokumentu obejmuje zarys historii budynku (pkt. 2.0) opis inwentaryzacyjny (pkt. 3.0) oraz wstępne omówienie techniki wykonania (pkt. 4.0). W punkcie 5.0. omówiono stan zachowania i przyczyny niszczenia zabytku. Punkt 6.0. obejmuje wytyczne istotne dla inwestora oraz projektanta i koordynatora prac przy obiekcie, będące podstawą dla stworzenia projektu prac konserwatorskich ujętych w punkcie 7.0.



## 2.0. Historia obiektu<sup>1</sup>.

Ulica Sobieskiego, dawniej Lęborska została wytyczona w trakcie lokacji miasta, które przywilej chełmiński otrzymało w 1655 roku. Początkowo miasto należało do Jakuba Wejhera, w 1676 roku przeszło na własność innych rodzin szlacheckich, a po 1772 zostało wcielone do Prus. Intensywny rozwój Wejherowa nastąpił po 1818 r., gdy stało się ono stolicą powiatu w rejencji gdańskiej, a następnie po roku 1870, gdy połączono je koleją z Gdańskiem i Słupskiem oraz na przełomie XIX i XX w.

Plan osady wg historyka Franza Schultza opracował Dawid Judycki, który został też pierwszym burmistrzem. Obecna ul. Sobieskiego stanowiła część starego traktu wiodącego do Lęborka.

Historia kamienicy przy ulicy Sobieskiego 318 znana jest dość dobrze. Według literatury, na początku XX wieku Felix Gleske w kamienicy przy ówczesnej ulicy Lęborskiej 34 prowadził sklep kolonialny, delikatesy oraz kawiarnię i restaurację. Po roku 1920 w kamienicy działał Hotel Metropol wraz z restauracją, prowadzone przez Stanisława Baranowskiego. W księdze wieczystej znajduje się zapis z roku 1923 o nabyciu lokalu przez kupca Antoniego Maciejewskiego i kucharza Piotra Gerle. W 1926 roku udziały Maciejewskiego nabył kupiec Franciszek Hinza. W latach 30 XX wieku pozostałą część udziałów w kamienicy scedowano na Klarę Myśliwską, żonę kupca z Wejherowa. Po 1945 w budynku prosperowała przez długi czas restauracja Popularna. Obecnie mieszczą się tam lokale mieszkalne, w tym gminne oraz w partii parteru użytkowe.

---

<sup>1</sup> Franz Schultz, *Dzieje powiatu wejherowskiego i puckiego*, Maszoperia Literacka oraz Muzeum Piśmiennictwa i Muzyki Kaszubsko - Pomorskiej, Gdańsk – Wejherowo 2011

Beata i Tomasz Żmuda-Trzebiatowscy, *Spacerkiem po dawnym Wejherowie (na pocztówkach z lat 1882-1944)*, Wydawnictwo Oskar, Gdańsk 2012

Beata i Tomasz Żmuda-Trzebiatowscy, *Ziemia Wejherowska na dawnych pocztówkach*, Wydawnictwo BiT, Gdańsk 2004

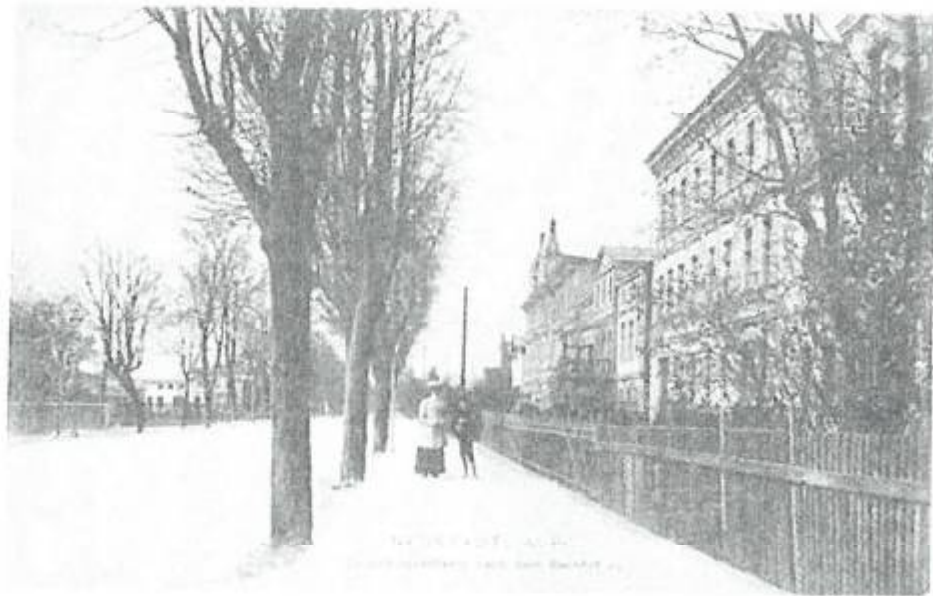
Józef Borzyszkowski, *Historia Wejherowa*, Muzeum Piśmiennictwa i Muzyki Kaszubsko-Pomorskiej w Wejherowie, Wejherowo 1998

Wyciąg z księgi wieczystej

*Kamienica przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie*

Opracowanie: dr Anna Zaręba, nr dyplomu 1400/109923/2007/UMK, email: [anna.zareba@autograf.pl](mailto:anna.zareba@autograf.pl), tel.: 605 545 611

---



Fot. Ulica Sobieskiego w roku 1906, na pierwszym planie kamienica pod nr 318.

### **3.0. Opis inwentaryzacyjny<sup>2</sup>.**

Przedmiotem opracowania jest budynek usadowiony przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie. Kamienica jest trójkondygnacyjna i częściowo podpiwniczona, wzniesiona na fundamentach kamiennych. Elewacja frontowa jest trójkondygnacyjna, ośmioosiowa, symetryczna. Dach o konstrukcji drewnianej pyłpitywowy w całości kryty papą. Ściany są wykonane z cegły ceramicznej pełnej z tynkowanymi gzymsami i opaskami okiennymi. W części przyziemia widoczne są liczne naprawy, cegła w partii parteru została w całości przemalowana na żółto.

Pierwsza kondygnacja siedmioosiowa, ujęta w narożach pasami boniowania. W pierwszej i drugiej osi znajduje się duże okno oraz drzwi wejściowe wykonane z pcv, prowadzące do lokalu handlowego. Ślemiona okna i drzwi nie są rozmieszczone zgodnie z oryginalnymi podziałami i rytmem elementów elewacji. Ponad nimi został zamontowany duży szyld w kolorystyce czerwono-zielonej. W trzeciej i czwartej osi widoczne są dwie pary drewnianych wtórnych drzwi: jedne wiodą do klatki schodowej, drugie do lokalu użytkowego. Ponad drzwiami, w czwartej osi znajduje się łukowato wygięty przeświecalny daszek osadzony na metalowych wspornikach. W osiach: piątej, szóstej i siódmej, widnieją okna z pcv, otoczone różnej wielkości, prostokątnymi, różnokolorowymi tablicami i szyldem. Wszystkie otwory okienne i drzwiowe ozdobione są płaskimi, tynkowanymi opaskami. Przez całą szerokość elewacji, w jednej trzeciej i dwóch trzecich wysokości kondygnacji, biegną dwa pasy tynkowanych listew, które wiążą wizualnie ze sobą wszystkie elementy architektoniczne.

Druga kondygnacja jest ośmioosiowa. W osiach znajdują się okna, które wspierają się na pasie fryzu ograniczonego od dołu i od góry gzymsami okapowymi. Pionowe elementy fryzu, w formie niewielkich, płaskich lizen, akcentują zakończenia obramień okiennych. W środkowej części fryzu znajduje się podłużny, prostokątny szyld reklamowy. Na tle obramień, w osiach okien umieszczone zostały zworniki w formie kaboszonu. Okna w pierwszej, drugiej, siódmej i ósmej osi zwieńczone są trójkątnymi naczółkami, natomiast nad oknami trzeciej, czwartej, piątej i szóstej osi znajdują się pasy belkowania. Przez całą szerokość elewacji, na wysokości ślemion okiennych biegnie tynkowana listwa, która wizualnie spaja wszystkie elementy kondygnacji. Całość zamyka gzyms okapowy.

Trzecia kondygnacja jest również ośmioosiowa i w każdej osi znajduje się okno ujęte w proste obramienie i zwieńczone odcinkiem belkowania. Na wysokości ślemion okiennych

---

<sup>2</sup> Opis sporządzony na podstawie oględzin.



i nad górną częścią okien biegną dwie listwy wizualnie wiążące elementy architektoniczne. W 3 i 4 osi zachowały się oryginalne okna.

Druga i trzecia kondygnacja ujęte są w narożach zdobionymi lizenami, a całość elewacji zamyka gzyms wieńczący, wsparty na pasie konsol.

Pierwotnie układ parteru elewacji frontowej był inny. Nie było drzwi na wysokości piątej osi, a do restauracji wchodziło się bardziej na prawo na wysokości siódmej osi. Nie wykorzystywano też partii sutereny, przy której pas ziemi został pogłębiony i zabezpieczono ją barierką.

Od podwórza budynek został ocieplony, okna wtórne.

Od strony podwórza do kamienicy przylega oficyna. Od strony wschodniej elewacja ceglana, nieotynkowana, malowana na szaro. Trzykondygnacyjna, pięcioosiowa w partii 2 i 3 kondygnacji, czteroosiowa na parterze z jednym oknem zamurowanym i wejściem w drugiej osi. Ze względu na obniżenie terenu do drzwi oficyny i kamienicy prowadzą wspólne współczesne schody z zadaszeniem. Od północy elewacja oficyny ceglana z jednym wtórnie przebitym otworem okiennym. Od zachodu bezotworowa, ocieplona, pomalowana na białe kremowy kolor.

Na działkach przynależących do kamienicy mieszczą się dodatkowo trzy budynki. Objęta ochroną konserwatorską ceglana przybudówka z gołębnikiem częściowo wzniesiona w konstrukcji szachulcowej. Wolnostojący budynek ceglany oraz wolnostojąca konstrukcja z pustaków, pokryta częściowo tynkiem, według mieszkańców pochodząca z lat 50tych i służąca niegdyś jako zaplecze restauracji.

Przybudówka z gołębnikiem jest w bardzo złym stanie i wymaga natychmiastowej interwencji.



*Kamienica przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie*

Opracowanie: dr Anna Zareba, nr dyplomu 1400/109923/2007/UMK, email: anna.zareba@autograf.pl, tel.: 605 545 611

---



Fot. 1. Elewacja pd. kamienicy przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie, rok 1912.



Fot.2. Elewacja pd. kamienicy przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie, stan obecny.

*Kamienica przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie*

Opracowanie: dr Anna Zareba, nr dyplomu 1400/109923/2007/UMK, email: anna.zareba@autograf.pl, tel.: 605 545 611

---



Fot.3. Zachowane oryginalne okna na elewacji pd.



Fot. 4. Fragment elewacji pn. i oficyna kamienicy przy ulicy Sobieskiego 318 w Wejherowie.





Fot. 5. Fragment elewacji pn. i przybudówka z lat 50. XX wieku.



Fot. 6. Przybudówka z gołębniakiem częściowo w konstrukcji szachulcowej.



Fot. 7. Fragment elewacji pn. i przybudówka 3.



#### **4.0. Technika i technologia wykonania.**

Budynek murowany z cegły ceramicznej pełnej na fundamencie kamiennym, od frontu wykończony okładziną ceglana w żółtym kolorze. Sztukateria ciągniona i wyciskana. Stolarka otworowa poza trzecią kondygnacją, gdzie zachowały się dwa oryginalne okna, wtórna, drewniana i PCV. Od tyłu prawdopodobnie cegła (zachowana w oficynie) z ociepleniem. Dachy pulpitowe, kryte papą. Przybudówki ceglane i z gazobetonu.

#### **4.1. Badania zapraw.**

W obrębie elewacji frontowej zidentyfikowano zaprawę sztukatorską w kolorze ciepło szarym z brązowym odcieniem, prawdopodobnie cement romański (stosunkowo długi czas roztwarzania w 5% wodnym roztworze HCl) z wypełniaczem kwarcowym oraz skaleniemi, w proporcji wagowej spoiwa do kruszywa średnio 1:4 oraz fugę wapienną ciepło szarą (krótki czas roztwarzania w 5% wodnym roztworze HCl) w proporcji kruszywa do spoiwa 1: 3,8.

#### **4.2. Badania kolorystyki budynku.**

Badania przeprowadzone w obrębie parteru i opasek okiennych nie wykazały występowania pierwotnych warstw malarskich, ani w partii sztukaterii ani cegieł. Badania te należy rozszerzyć po rozłożeniu rusztowań, gdyż na zdjęciu archiwalnym płyciny nadokienne i wnętrza naczółków wydają się mieć jaśniejszy kolor niż reszta wystroju sztukatorskiego. Choć wrażenie to można tłumaczyć ich płaszczyznowym charakterem, wymaga jednak weryfikacji.

W partii parteru zidentyfikowano wtórne przemaalowania w białym i żółtym kolorze.

Z powodu braku dostępu nie zweryfikowano kolorystyki jedynych zachowanych okien na trzeciej kondygnacji, należy to zrobić po rozłożeniu rusztowań i docelowo całą stolarkę otworową odtworzyć w zidentyfikowanej kolorystyce. Pierwotnie okna na pewno miały odcień ciemniejszy niż elementy sztukatorskie, co widać na fotografii archiwalnej.



Fot. 8-9. Bonie w partii parteru brak śladów dekoracji malarskiej.

## **5.0. Stan zachowania i przyczyny zniszczeń.**

Kamienica zachowana jest w stosunkowo dobrym stanie choć widoczne są liczne zniszczenia wywołane upływem czasu i działaniem czynników środowiskowych, oraz ingerencje w oryginalny charakter zabytku, które wpływają niekorzystnie na jego odbiór estetyczny.

W wielu miejscach elewacji widoczne są uszkodzenia sztukaterii, szczególnie w partiach obramień okiennych trzeciej kondygnacji, gdzie ubytki tynków są rozległe. W partii boniowania widoczne są ubytki zapraw i nieestetycznie wykonane naprawy przy użyciu zapraw klejowych. W dolnej części elewacji sztukateria została przemalowana na kolor biały, natomiast ceglane partie ścian pokryto jaskrawą, ugrową farbą, powstały kontrast barwny tworzy nieestetyczny efekt, niespójny z charakterem zabytku. Zamontowane w dolnej partii okna pcv odbiegają swoją formą od oryginalnego wyglądu ram okiennych. Parapet okienny witryny sklepowej wykonany został z płytek klinkierowych, które również przemalowano na białe. Dwie pary drewnianych drzwi wejściowych zostały wtórnie przemalowane i mają różne kolory. Nad jednymi z drzwi zamontowany został daszek osadzony na metalowych wspornikach, które uległy korozji, czego wynikiem są czarne zacieki na ceglach znajdujących się poniżej.

W drugiej kondygnacji, okna znajdujące się w dwóch ostatnich osiach, zostały odtworzone na wzór historycznych bez nawiązania do oryginalnych okien z trzeciej kondygnacji i pomalowane na brązowo. Reszta okien biała drewniana i PCV ze zróżnicowanymi podziałami, przez co zaburzają odbiór estetyczny obiektu.

W partii fryzu umieszczony został podłużny szyld, przysłaniający historyczną polichromię, powstała na pewno już po 1912, która może zawierać informację o zakładzie usługowym, mieszczącym się w tamtym czasie na parterze kamienicy. Na zdjęciu z 1912 w pasie podokiennym między I i II kondygnacją nie znajdowały się żadne napisy. Wszystkie umieszczone były w polach nad otworami I kondygnacji. (Fot. 1).

Na gzymsach i belkowaniach widoczne są liczne zacieki i przebarwienia, świadczące o nieszczelności i złym stanie pokrywającej je blacharki, która zapewne uległa procesowi korozji i przyczynia się do przyspieszonego procesu niszczenia sztukaterii przez wodę opadową.

W wielu miejscach elewacji widoczne są również czarne zacieki i osady, które są wynikiem działania zanieczyszczeń powietrza i wody opadowej. Powstałe nawarstwienia uszczelniają powierzchnię tynków i cegieł, przyspieszając ich proces niszczenia.

Zauważalne są również ubytki spoin, które prawdopodobnie uległy procesowi wietrzenia i zostały wypłukane przez wodę opadową.



Znaczącym problemem dla estetyki budynku są kolorowe szyldy sklepu mięsnego, kancelarii notarialnej i punktu ksero. Szyldy należy zdemonstować i zastąpić je spójnymi stylowo i stonowanymi kolorystycznie reklamami, zaakceptowanymi przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

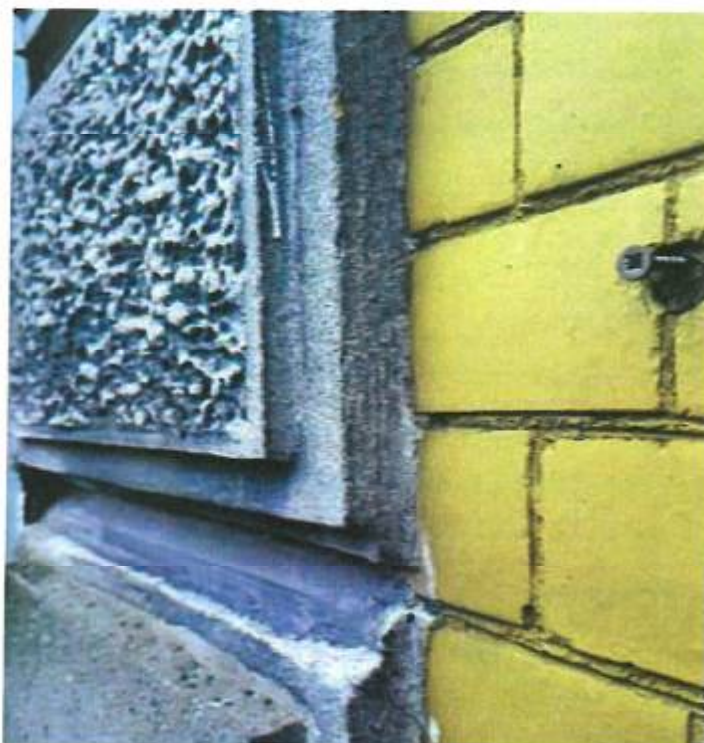


Fot. 10. Wtórne przemalowania elewacji, zabrudzenia sztukaterii, nieestetyczny szyld, klinkierowy parapet.



Fot. 11. Skorodowane elementy metalowe daszku nad drzwiami wejściowymi, fragmenty szyldów, odłonięty fragment oryginalnej polichromii, wtórne przemalowania elewacji i zabrudzenia sztukaterii.





Fot. 12. Ubytki w boniowaniu, wtórne naprawy, przemalowania cegieł i spoiny.



Fot. 13-14. Wtórne drzwi.

## **6.0. Wytyczne konserwatorskie.**

Celem prac konserwatorskich jest zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku poprzez usunięcie przyczyn destrukcji, naprawę i przywrócenie materiałom ich pierwotnych właściwości i funkcji ze szczególnym uwzględnieniem zachowania oryginalnej substancji zabytkowej oraz stworzenia wytycznych dla przyszłych działań mogących przynieść poprawę estetyki obiektu i przybliżyć jej pierwotny wygląd.

## **6.1. Ramowy program prac remontowych i konserwatorskich.**

Ze względu na przeprowadzone wcześniej remonty, m.in. zmianę miejsca posadowienia otworów drzwiowych, zastąpienie większości stolarki otworowej nową, nie wzorowaną na pierwotnej, pomalowaniu cegły i sztukaterii w partii parteru, wprowadzeniu ramp dla niepełnosprawnych i balustrad odgradzających partię suterenu, elewacja frontowa uległa nieodwracalnym przeobrażeniom. Dodatkowym problemem są wysoce nieestetyczne szyldy. Próba usunięcia wszystkich współczesnych elementów wiązałaby się z utrudnieniem działania lokali użytkowych. Można jednak podjąć próbę częściowego przywrócenia pierwotnego charakteru obiektu i poprawy jego estetyki poprzez usunięcie wtórnych przemalowań w partii parteru, naprawę cegły i sztukaterii, ujednolicenie formy i koloru stolarki okiennej z bezwzględną koniecznością zachowania, lub jeśli nie będzie to możliwe, odtworzenia oryginalnych okien z trzeciej kondygnacji, ujednolicenie formy i koloru stolarki drzwiowej, usunięcie nieestetycznych szyldów i zadaszenia, zastąpienia barierki po prawej stronie budynku metaloplastyką nawiązującą do charakteru epoki i uporządkowaniem terenu. Przy wymianie metaloplastyki sugeruje się wykorzystanie motywu ze zdjęcia z 1912 roku zamieszczonego w opracowaniu (Fot. 1).

### **ELEWACJA FRONTOWA:**

#### **Cegła:**

W partii parteru po przeprowadzeniu prób oczyszczania należy usunąć przemalowania z żółtej farby, w miesiącach ciepłych dopuszcza się czyszczenie na mokro. W przypadku braku efektywności metod mokrych wspartych preparatami do usuwania powłok malarskich i metodami mechanicznymi (szczotki, skalpele, delikatne kamienie szlifierskie, pumeks)

dopuszcza się pudrowanie i technikę gommage. Wyklucza się piaskowanie i oczyszczanie przy użyciu elektro-narzędzi. Na podstawie oględzin wydaje się, że cegła jest w dobrym stanie, jeżeli po oczyszczaniu okaże się inaczej, najbardziej osłabione sztuki należy wzmocnić preparatem KSE 300 firmy Remmers lub analogicznym o właściwościach hydrofilnych. Ubytki w cegle należy uzupełnić drobnoziarnistą zaprawą wykonaną samodzielnie na bazie cementu portlandzkiego i wapna dołowanego oraz odpowiednio dobranych wypełniaczy, pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, na podstawie badań właściwości fizyko mechanicznych cegły. Gotowe zaprawy do uzupełnień ubytków w cegle po obróbce mają teksturę nieodpowiadającą cegle XIX wiecznej. Zaprawa do uzupełnień musi właściwościami fakturą i kolorem być jak najbardziej zbliżona do oryginału. Uzupełnienia należy miejscowo scalić kolorystycznie z oryginałem przy użyciu pigmentowanej wodnej dyspersji żywicy akrylowej Primal AC33 w odpowiednio dobranym stężeniu lub farb krzemooorganicznych. Ocenie należy poddać stan zachowania fugi, którą w miejscach najbardziej osłabionych należy usunąć, ubytki pogłębić do minimum 2 cm i uzupełnić zaprawą wapienno trasową w kolorze oryginału, po wykonaniu prób.

#### **Detal sztukatorski:**

Prace w obrębie detalu architektonicznego: opaski okienne, gzymsy, bonie, naczółki nadokienne, konsole i gzymsy wieńczący będą wymagać ścisłego nadzoru konserwatorskiego i powinny być prowadzone przez wysoko wykwalifikowanego sztukatora bądź konserwatora zabytków, konieczna jest bowiem weryfikacja kolorystyki obiektu, przede wszystkim w partii konsoli i gzymsu wieńczącego niemożliwa przed rozłożeniem rusztowań. W partii parteru i wnęk okiennych detal sztukatorski należy oczyścić z wtórnych przemalowań, analogicznie do cegły. Pozostałe partie umyć. Wtórne szlichty cementowe i inne zaprawy należy usunąć. Po starannym opukaniu detalu należy zdiagnozować miejsca odspojone i pęcherze, skotwić je mechanicznie bolcami ze stali nierdzewnej lub włókna szklanego, pustkę podkleić wodną dyspersją żywicy akrylowej Primal AC33 i wypełnić zaprawą iniekcyjną. Prace należy wykonywać z ostrożnością, by nie uszkodzić dobrze zachowanego oryginału. Przy naprawach należy użyć paro przepuszczalnych zapraw wapienno trasowych przeznaczonych do prac sztukatorskich przy obiektach zabytkowych, optymalnie barwionych w masie na kolor oryginału. Uzupełnienia należy miejscowo scalić kolorystycznie z oryginałem przy użyciu pigmentowanej wodnej dyspersji żywicy akrylowej Primal AC33 w odpowiednio dobranym stężeniu lub farb krzemooorganicznych. Profile powinny mieć ostre krawędzie i zachowaną geometrie (na przełomie XIX i XX wieku technika sztukatorstwa stała na bardzo wysokim poziomie).

Przemaalowania i wtórne zaprawy w partii parteru należy usuwać z dużą ostrożnością, możliwe jest bowiem, że zachowały się ślady sztyldów z najwcześniejszego okresu funkcjonowania kamienicy.

Gzymsy elewacyjne należy zabezpieczyć od góry blacharką z ocynku, niemalowaną, zakończoną półokrągłą wulstwą nieznacznie wysuniętą przed lico muru lub pokryć hydrofobową szlamą przeznaczoną do obiektów zabytkowych.

#### **Schody:**

Schody oryginalne proponuje się oczyścić metodami ścierno strumieniowymi na mokro, zdezynfekować i po wyschnięciu poddać zabiegowi hydrofobizacji. Rampę przy drugich drzwiach jako ułatwienie dla osób niepełnosprawnych pozostawić zmieniając metaloplastykę na zbliżoną do wzorów z przełomu XIX i XX wieku nap bazując na zdjęciu ogrodzenia ogrodu z roku 1912 (Fot. 1).

#### **Okna:**

Docelowo okna należy wymienić na nawiązujące do stylu epoki według zachowanych dwóch okien trzeciej kondygnacji. Na ich podstawie należy ustalić kolorystykę. Z pewnością była ona ciemniejsza niż detal sztukatorski. Za zgodą mieszkańców proponuje się scalenie kolorystyki okien już na obecnym etapie w trakcie remontu elewacji. Zastosowana różnorodność (część okien brązowych część białych wydatnie psuje estetykę obiektu). Uzgodniony po badaniach kształt i kolor stolarki wg wzornika NCS po akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków powinien zostać podany do wiadomości mieszkańców aby mogli wymieniać okna na odpowiednie.

Okno Witrynowe docelowo należy wymienić na drewniane na wzór obecnego na fotografiach archiwalnych (Fot.1) malowane na kolor ustalony po przebadaniu okien III kondygnacji.

#### **Drzwi:**

Wszystkie trzy pary drzwi wejściowych są wtórne i odbiegają wyglądem od oryginału. Proponuje się zastąpienie ich nowymi spójnymi stylistycznie drzwiami o prostych płycinach i trójdzielnym nadświetleniu na wzór pierwotnych (Fot. 1). Kolor należy dobrać na podstawie badań dwóch oryginalnych okien III kondygnacji. Za względu na problemy z zachowaniem bezpieczeństwa mieszkańcom kamienicy zależy na zastosowaniu drzwi z szybami, po uzyskaniu zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się takie rozwiązanie przy zachowaniu pierwotnych podziałów otworów drzwiowych.



**Kominy:**

Naprawie należy poddać także kominy, które wymagają częściowego przemurowania i uzupełnienia ubytków w fudze.

**Blacharka:**

Blacharkę oraz system rur spustowych i rynien należy poddać naprawie i częściowej wymianie pozostawić w kolorze ocynku.

**Szyldy:**

Konieczne jest usunięcie nieestetycznych szyldów reklamowych i zastąpienie ich nowymi, o mniej intensywnej kolorystyce i formie, zaakceptowanymi przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Wejherowie. Wspólnota dysponuje projektem autorstwa Pracowni Architektów 'ZEN' z siedzibą przy ulicy Sobieskiego 229/4 w Wejherowie zaakceptowanym przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Wejherowie (Decyzja MKZ/39/2006 z dnia 13.06.2006)

**Teren:**

Zaleca się uporządkowanie terenu wokół kamienicy od strony ulicy Sobieskiego poprzez zastosowanie na całości kostki wprowadzonej przed lewą stroną budynku lub przywrócenia zieleni zgodnie ze stanem pierwotnym (Fot.1).

**Oficina:**

Mieszkańcy uzyskali zgodę na ocieplenie zachodniej i północnej elewacji kamienicy, podobnie chcieliby postąpić z pozostałymi elewacjami oficyny, nie widocznymi od strony ulicy Sobieskiego. Dopuszcza się ocieplenie całości oficyny zgodnie z techniką zastosowaną poprzednio (Projekt budowlany docieplenia ściany zachodniej budynku mieszkalno – usługowego z kolorystyką zachodniej elewacji, autorstwa mgr inż. arch. Justyna Berent-Proc, nr upr. PO/KK/190/2008, z listopada 2012 roku) oraz wymianę okien oficyny, wtórnych i nie spełniających funkcji technicznych, na nowe o spójnej stylistyce. Należy rozważyć przywrócenie okna w zamurowanym otworze. W związku z obecnością zabytkowej przybudówki przylegającej od strony północy do oficyny ocieplenie można wykonać do i poniżej jej dachu od środka przybudówki. W związku ze złym stanem technicznym prace te powinny być poprzedzone stemplowaniem stropów przybudówki.

**Przybudówki:**

Przybudówki ceglane, zwłaszcza najgorzej zachowana z gołębnikiem/galerią wymagają opracowania koncepcji użytkowania i osobnego programu prac konserwatorskich.

## **7.0. Program prac remontowych i konserwatorskich.**

### **Elewacja pd.:**

1. Wykonanie dokumentacji fotograficznej detalu architektonicznego oraz stolarki budowlanej.
2. Zabezpieczenie stolarki budowlanej oraz otoczenia przed zabrudzeniem i zniszczeniami.
3. Ocena stanu zachowania murów i sztukaterii.
4. Jeżeli to konieczne wykonanie izolacji przeciw wilgociowej w partii fundamentów, izolacja pionowa.
5. Oczyszczenie powierzchni zaatakowanych przez mikroorganizmy (glony, porosty) np. preparatem Grünbelag-Entferner firmy Remmers.
6. Dezynfekcja dolnych partii murów i poziomych płaszczyzn.
7. Wykonanie odkrywek w celu stwierdzenia pierwotnej kolorystyki dekoracji otworów okiennych, konsoli i gzymsu wieńczącego.
8. Wykonanie odkrywek w celu stwierdzenia pierwotnej kolorystyki okien (III kondygnacja, oś 3 i 4)
9. Usunięcie wtórnych, zbyt szczelnych i nieestetycznych zapraw.
10. Naprawy w obrębie murów ceglanych, przemurowania, szycie spękań, uzupełnianie ubytków w partii fugi i cegły (zaprawy wapienno trasowe, Baunit Quick –mix, Optholith Remmers) o frakcji odpowiednio dobranej do cegły XIX wiecznej o gładkiej powierzchni i drobnym ziarnie wypełniaczy lub odpowiednio przygotowane zaprawy na bazie cementu portlandzkiego, wapna dołowanego, cementu trassowego i wypełniaczy.
11. Scalanie kolorystyczne uzupełnień w partii cegieł.
12. Uporządkowanie i ukrycie kabli i przewodów.
13. Wykonanie dokumentacji i szablonów gzymsów na elewacji pd.
14. Wymiana parapetu z płytek ceramicznych na blachę ocynk analogicznie do pozostałych okien w kamienicy lub kamień w kolorystyce schodów.

15. Naprawa detali sztukatorskich z zastosowaniem specjalistycznych zapraw sztukatorskich np. firmy Optholith, Baunit, Quick -mix, Remmers.) barwionych w masie na kolor oryginału.
16. Scalanie kolorystyczne uzupełnień w partii detalu sztukatorskiego.
17. Odtworzenie kolorystyki konsol i gzymsu wieńczącego z podbitką.
18. Naprawa kominów, wykończenie w tynku, pomalowanie na kolor elewacji.
19. Uporządkowanie stolarki okiennej w obrębie całej elewacji, docelowa wymiana okien na wzór historycznych (III kondygnacja oś 3 i 4).
20. Naprawa blacharek i systemu odprowadzania wody opadowej.
21. Zabezpieczyć gzymsów blacharką z ocynku, niemalowaną, zakończoną półokrągłą wulstwą nieznacznie wysuniętą przed lico muru bądź przez pokrycie hydrofobową szlamą przeznaczoną do obiektów zabytkowych (Optholith, Baunit, Quick -mix, Remmers.)
22. Demontaż nieestetycznych szyldów reklamowych. Zastąpienie ich według wzoru zaakceptowanego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (Decyzja MKZ/39/2006 z dnia 13.06.2006)
23. Demontaż daszka.
24. Wymiana metaloplastyki barierki w nawiązaniu do wzoru z fotografii archiwalnej (Fot.1.).
25. Naprawa lub wymiana z odtworzeniem podziałów i dekoracji okien III kondygnacji (na wzór okien 3 i 4 osi ). Docelowa wymiana wszystkich okien.
26. Scalenie kolorystyki okien na podstawie badań kolorystyki okien III kondygnacja oś 3 i 4.

**Oficyna:**

1. Wykonanie dokumentacji fotograficznej detalu architektonicznego oraz stolarki budowlanej.
2. Zabezpieczenie otoczenia przed zabrudzeniem i zniszczeniami.

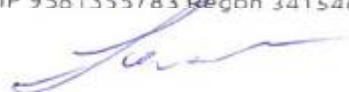


*Kamienica przy ulicy Sobieskiego 219 w Wejherowie*

Opracowanie: dr Anna Zaręba, nr dyplomu 1400/109923/2007/LMK, email: [anna.zareba@autograf.pl](mailto:anna.zareba@autograf.pl), tel.: 605 545 611

3. Ocena stanu zachowania murów.
4. Jeżeli to konieczne wykonanie izolacji przeciw wilgociowej w partii fundamentów, izolacja pionowa.
5. Oczyszczenie powierzchni zaatakowanych przez mikroorganizmy (glony, porosty) np. preparatem Grünbelag-Entferner firmy Remmers.
6. Dezynfekcja dolnych partii murów i poziomych płaszczyzn.
7. Naprawy w obrębie murów ceglanych, przemurowania, szycie spękań, uzupełnianie ubytków w partii fugi i cegły (zaprawy wapienno trasowe, Baunit, Quick-mix, Optholith, Remmers) o frakcji odpowiednio dobranej do cegły XIX wiekowej o gładkiej powierzchni i drobnym ziarnie wypełniaczy.
8. Wymiana okien na spójne stylistycznie, dopuszcza się zastosowanie okien PCV.
9. Ocieplenie w technice stosowanej na elewacji zach. oficyny (Projekt budowlany docieplenia ściany zachodniej budynku mieszkalno – usługowego z kolorystyką zachodniej elewacji, autorstwa mgr inż. arch. Justyna Berent-Proc, nr upr. PO/KK/190/2008, z listopada 2012 roku).
10. Pomalowanie na kolor analogiczny do elewacji zach.

*Anna Zaręba*  
Pracownia Konserwacji i Restauracji Dzieł Sztuki  
ul. Słowackiego 61/9, 87-100 Toruń  
tel. 605 545 611  
e-mail: [anna.zareba@autograf.pl](mailto:anna.zareba@autograf.pl)  
NIP 9581355783 Regon 341546031





**URZĄD MIEJSKI w WEJHEROWIE**  
**Miejski Konserwator Zabytków**

ul. 12 Marca 193, 84-200 Wejherowo, tel. (0-58) 677-71-41, fax. 677-71-42, e-mail: wgn@wejherowo.pl



Wejherowo dn. 13.06.2006r.



MKZ/39/2006

**DECYZJA Nr 28**

Działając na podstawie art.39 ust.2 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.Nr 106 z 2000 r. poz.1126 z późniejszymi zmianami) oraz Porozumienia zawartego 20.01.2004r. pomiędzy Wojewodą Pomorskim, a Gminą Miasta Wejherowa w sprawie prowadzenia spraw z zakresu właściwości Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku przez Gminę Miasta Wejherowa (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 02.02.2004r. nr 12, poz.249) oraz art.106 i 123 kodeksu postępowania administracyjnego

po rozpoznaniu sprawy z wniosku **Pracowni Architektów „Zen”**  
**ul. Sobieskiego 229/4**  
**84-200 Wejherowo**

z dnia 30.05.2006r. l.dz. 15119  
dotyczącego uzgodnienia projektowanych reklam do elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sobieskiego 318.

Miejski Konserwator Zabytków w Wejherowie  
**ZEZWALA**

**na wykonanie reklam zgodnie z przedłożonym projektem**

**.. \* Uzasadnienie**

Zgodnie z art.126 w wyniku art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od uzasadnienia gdyż treść decyzji uwzględnia w całości żądania strony.

*Od decyzji niniejszej służy prawo wniesienia odwołania do Ministra Kultury w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wejherowa w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.*

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Starostwo Powiatowe Wydział Architektury i Budownictwa  
Wejherowo, ul.3 Maja 4
3. MKZ a/a

Z up. Prezydenta Miasta  
Miejski Konserwator Zabytków

mgr inż. arch. Tomasz Lewy

06.2006

06.2006

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

### **A) CZĘŚĆ OPISOWA**

1. PODSTAWA OPRACOWANIA
2. PRZEDMIOT I LOKALIZACJA INWESTYCJI
3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
4. OPIS ZAKRESU PRAC
5. UWAGI WYKONAWCZE

### **B) CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

- |                      |   |                 |
|----------------------|---|-----------------|
| 1. MAPA SYTUACYJNA   |   | skala 1:500     |
| 2. ELEWACJA FRONTOWA | - | PROJEKT REKLAM  |
| 3. ELEWACJA FRONTOWA | - | STAN ISTNIEJĄCY |
|                      |   | skala 1:100     |
|                      |   | fotografia      |

## **I. OPIS**

Do projektu reklam na elewacji frontowej budynku mieszkalno-usługowego w Wejherowie, ul. Sobieskiego 318.

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- zlecenie Inwestora
- inwentaryzacja pomiarowa i fotograficzna
- dokumentacja projektowa istniejącego budynku

### **2. PRZEDMIOT I LOKALIZACJA INWESTYCJI**

Przedmiotem opracowania jest projekt reklam na elewacji frontowej budynku mieszkalno-usługowego usytuowanego w Wejherowie na ul. Sobieskiego 318. Obiekt znajduje się na terenie, gdzie dominuje zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkalno-usługowej. Budynek liczy 3 kondygnacje nadziemne.

### **3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO ELEWACJI**

Obecnie wygląd reklam na budynku jest mało estetyczny. Występują różnicowania w wielkości i kształtach reklam. Tablice są rozmieszczone w sposób nieuporządkowany.

### **4. OPIS ZAKRESU PRAC**

W ramach prac przewiduje się wykonanie robót związanych z uporządkowaniem reklam na elewacji, wykonaniem odpowiednich poprawek w wizerunku ww tablic informacyjnych. Rozmieszczenie reklam wykonać zgodnie z przedstawionym projektem architektonicznym.

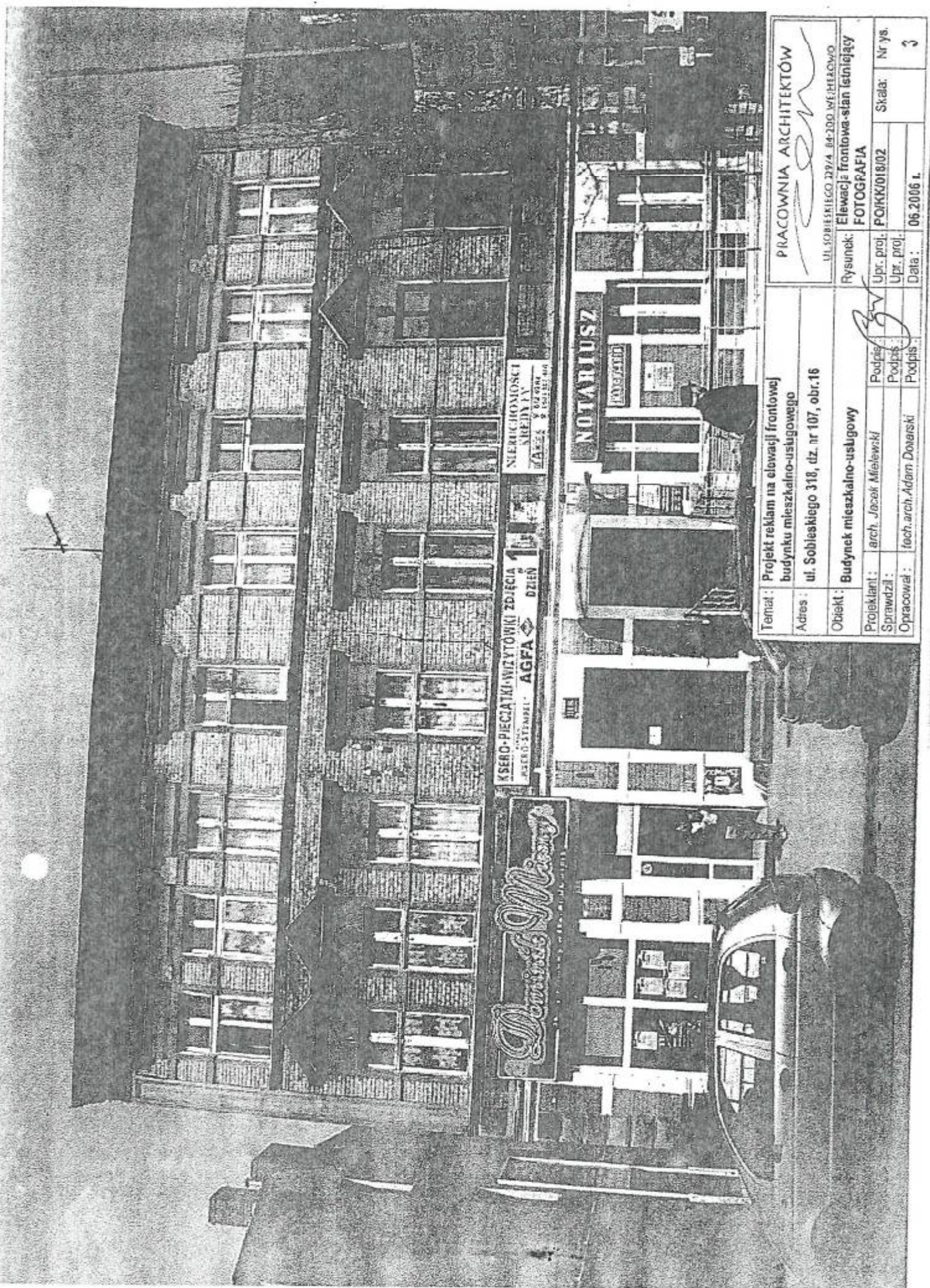
### **5. UWAGI WYKONAWCZE**

- Wszystkie roboty budowlano-montażowe i odbiór robót wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych opracowanych przez ITB oraz zgodnie z odpowiednimi przepisami BHP.
- Wszystkie użyte podczas wznoszenia obiektu materiały i wyroby budowlane oraz wykończeniowe powinny posiadać aktualne atesty zdrowotne lub certyfikaty dopuszczające do stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
- Decyzje kolorystyczne i materiałowe oraz zmiany elewacji budynku należy uzgadniać z projektantem.

opracował:  
Jacek Mielewski







PRACOWNIA ARCHITEKTÓW

UL. SOBIESKIEGO 329/4 64-200 WĘDRZANO

Elewacja frontowa-stan istniejący

FOTOGRAFIA

Rysunek:

Upr. proj.

Upr. proj.

Data:

Skala:

Nr ys.

06.2006 l.

3

Temat: Projekt reklam na elewacji frontowej  
budynku mieszkalno-usługowego  
Adres: ul. Sobieskiego 318, dz. nr 107, obr. 16

Obiekt: Budynek mieszkalno-usługowy

Projektant: arch. Jacek Milewski

Sprawdził: tech. arch. Adam Dąbrowski

Opracował: tech. arch. Adam Dąbrowski

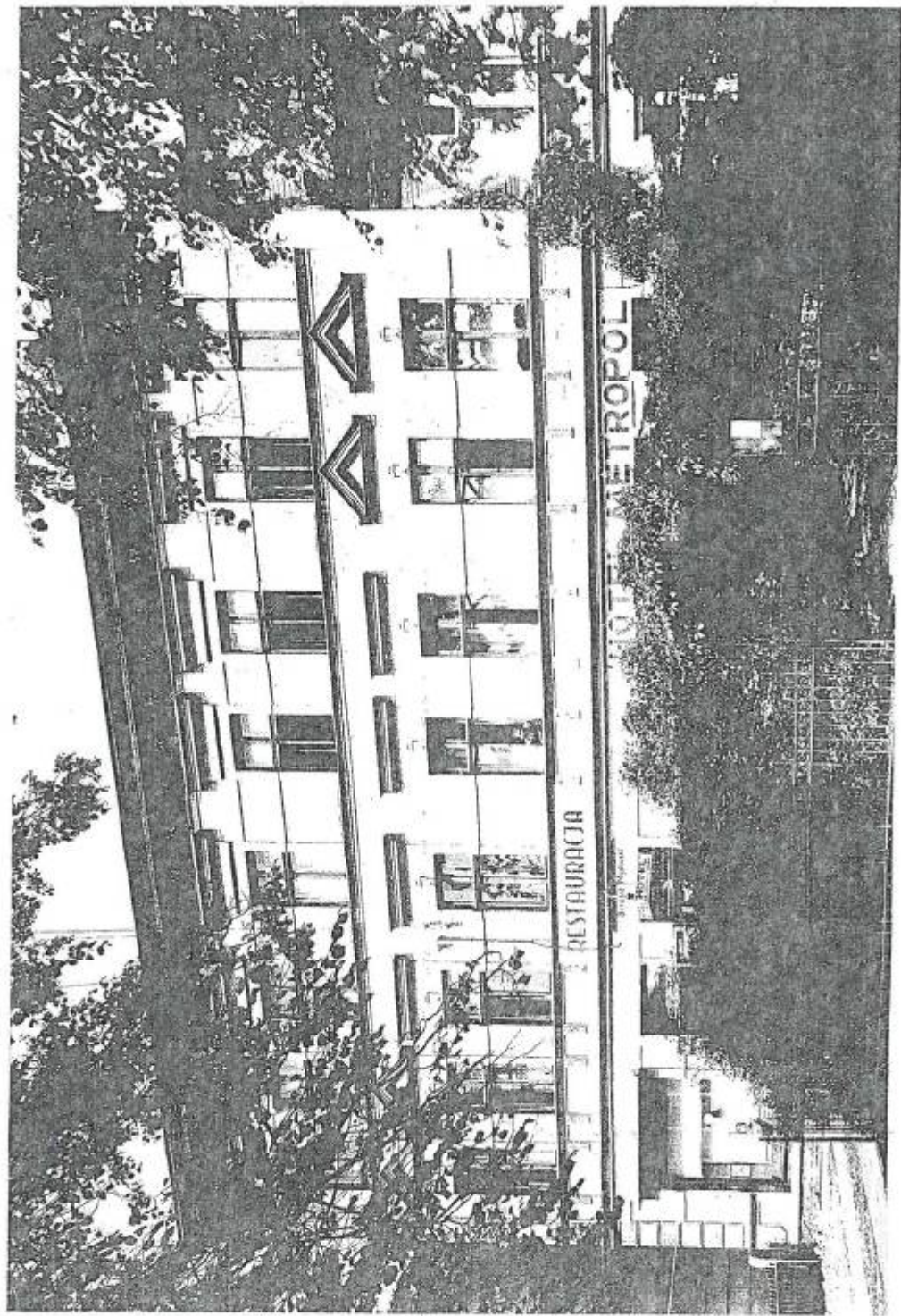
Podpis: arch. Jacek Milewski

Podpis: tech. arch. Adam Dąbrowski

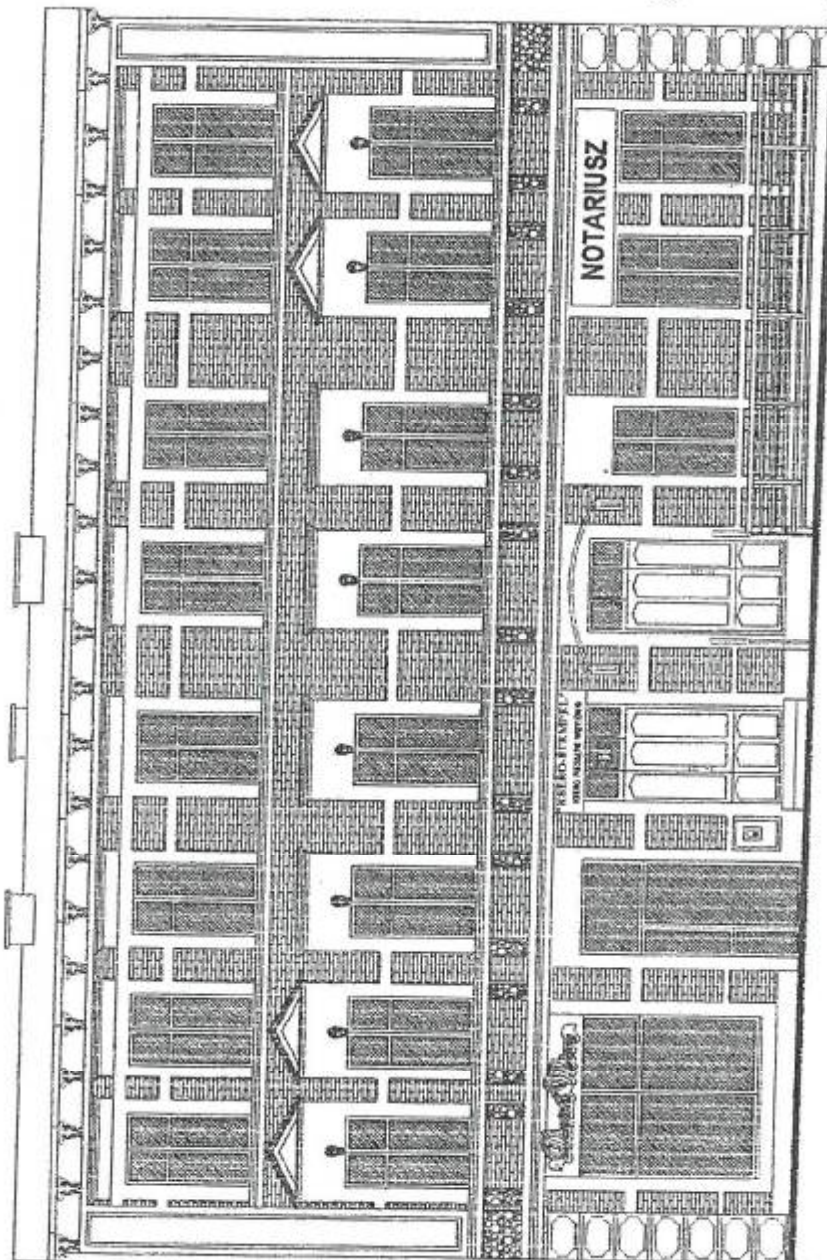
Podpis: tech. arch. Adam Dąbrowski



"Sobieskiego 318"







06.2006

*Br*

Wejherowo, 13.06.2006

Alfredy Głowa

ul. Prezydenta Mias  
miejscowy konserwator Zabytków

mgr inż. arch. Tomasz Lasa

28

Temat: Projekt reklam na elewacji budynku

Adres: ul. Sobieskiego 318, Wejherowo

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny

Projektant: arch. Jacek Miałowski

Sprawdził:

Opracował:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

Podpis:

PRACOWNIA ARCHIT:KTÓW

UL. SOBIESKIEGO 329/4 84-200 WEJHEROWO

Rysunek: Elewacja frontowa

Upr. proj. PO/KK/018/02

Upr. proj.

Data: 05.2006 r.

Skala: Nr rys.

1:100

2